

# WANDERUNGSMOTIVBEFRAGUNG 2018

Ergebnisse der Befragung von Zuzügen nach und Wegzügen aus Wolfsburg





**Wanderungsmotivbefragung 2018**  
Ergebnisse der Befragung von Zuzügen  
nach und Wegzügen aus Wolfsburg  
Stadt Wolfsburg

Wolfsburg, Februar 2020

## Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

das Thema „Wohnen“ bildet seit vielen Jahren ein Schwerpunkt der (strategischen) Entwicklung Wolfsburgs. Im Rahmen der Wohnbauoffensive wurden bereits enorme Anstrengungen unternommen, um den Bedarfen unterschiedlicher Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden. Ein wichtiger Bestandteil sind dabei die Meinungen der Bürgerinnen und Bürger.

Im Oktober 2018 hat die Stadt Wolfsburg 3.600 ehemalige Wolfsburgener/innen und 5.288 Neu-Wolfsburger/innen angeschrieben und um Teilnahme an der Wandermotivbefragung gebeten. Warum haben Sie Wolfsburg verlassen, warum sind Sie nach Wolfsburg gezogen? Wo und wie lange haben Sie nach Ihrem neuen Zuhause gesucht? Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem neuen Zuhause? Auf diese und viele weitere Fragen haben Bürgerinnen und Bürger, die in den vergangenen zwei Jahren nach Wolfsburg zugezogen sind oder die Wolfsburg in das nähere Umland, in die Region Hannover oder nach Berlin verlassen haben, Antworten gegeben. Erfreulicherweise haben sich 24% der Befragten an der Umfrage beteiligt – Danke dafür!

Bereits Mitte 2019 wurden der Öffentlichkeit erste Ergebnisse vorgestellt. Der nun vorliegende Bericht – der durch das Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik erstellt wurde – bietet Politik, Verwaltung und Bürger/innen die Möglichkeit einen detaillierten Einblick in die Methodik und in die wichtigsten Erkenntnisse aus der Wandermotivbefragung zu erhalten. Die Verwaltung hat zudem bereits erste Schlussfolgerungen aus der Befragung gezogen sowie entsprechende Leitziele für die strategische Stadt- und Wohnstandortentwicklung Wolfsburgs formuliert. Diese stellen Wolfsburg als attraktiven Lebens- und Arbeitsort in den Mittelpunkt.



Klaus Mohrs  
Oberbürgermeister

## Zeichenerklärung

- = nichts vorhanden
- x = Tabellenwert gesperrt, weil Aussage nicht sinnvoll (wenn Anzahl n kleiner 25)
- davon = vollständige Aufgliederung einer Summe
- darunter = teilweise Aufgliederung einer Summe

## Impressum

### Wanderungsmotivbefragung 2018

Herausgeber: STADT WOLFSBURG  
Der Oberbürgermeister  
Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

Redaktion: Timm Bettels  
Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
Telefon: 05361-28 2675  
E-Mail: [umfragen@stadt.wolfsburg.de](mailto:umfragen@stadt.wolfsburg.de)

Mitarbeit: Lisa Heßler  
Verena Lichtenstein  
Christina Schöffner

Redaktionsschluss: Februar 2020

Anschrift: Stadt Wolfsburg  
Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
Porschestraße 49  
38440 Wolfsburg

[statistik@stadt.wolfsburg.de](mailto:statistik@stadt.wolfsburg.de)  
[www.wolfsburg.de/statistik](http://www.wolfsburg.de/statistik)

© Stadt Wolfsburg  
Der Oberbürgermeister  
Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik, 2020

Titelfoto: Kunstmuseum Wolfsburg (Foto: Marek Krusewski)

Lizenz: Der Inhalt dieser Veröffentlichung steht grundsätzlich unter der folgenden Lizenz:  
Creative Commons Namensnennung 3.0 Deutschland 

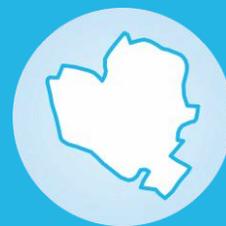
**Ausgenommen sind sämtliche Abbildungen und Tabellen dieses Berichtes.**

Sie werden unter folgender Lizenz veröffentlicht:

Creative Commons Namensnennung-Keine Bearbeitung 3.0 Deutschland 

Den Ergebnisbericht finden Sie auch im Internet unter [www.wolfsburg.de/wanderungsmotivbefragung](http://www.wolfsburg.de/wanderungsmotivbefragung).  
Leserinnen und Lesern mit weitergehendem Informationsbedarf stehen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wolfsburger Statistikstelle gerne mit Rat und Tat zur Verfügung.





## Inhaltsverzeichnis

<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>7</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>10</b>
<b>1 Einleitung – Anlass und Ziele der Befragung</b>	<b>11</b>
1.1 Anlass der Befragung .....	11
1.2 Ziele der Befragung .....	17
<b>2 Vorbereitung und Durchführung</b>	<b>19</b>
2.1 Untersuchungsdesign und Erhebungsinstrument .....	19
2.2 Ablauf der Befragung .....	19
2.3 Grundgesamtheit und Stichprobendesign .....	20
2.4 Rücklaufbewertung .....	22
<b>3 Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick</b>	<b>25</b>
<b>4 Charakterisierung umziehender Haushalte</b>	<b>29</b>
4.1 Demographische Merkmale .....	29
4.2 Sozioökonomische Merkmale .....	30
4.3 Wohnungsbezogene Merkmale .....	31
4.4 Rückkehrer/innen – Zuzüge, die schon einmal in Wolfsburg gewohnt haben .....	38
4.5 Wolfsburger/innen, die aus den Ortsteilen ins Umland verziehen .....	39
4.6 Haushaltstypisierung und Unterschiede zwischen Zuzügen und Wegzügen .....	40
<b>5 Gründe für den Umzug</b>	<b>45</b>
5.1 Umzugsgründe beim Zuzug nach Wolfsburg .....	45
5.2 Umzugsgründe beim Wegzug aus Wolfsburg .....	48
5.3 Die wichtigsten Pull- und Push-Faktoren .....	51
<b>6 Suchprozess</b>	<b>55</b>
6.1 Wo wird gesucht? .....	55
6.2 Was wird gesucht? (Wohnpräferenzen) .....	57
6.3 Kanäle, Dauer und Intensität der Suche .....	61
6.4 Gründe für eine erfolglose Suche .....	67
6.5 Beeinflussbarkeit von Wegzügen aus Wolfsburg – Zusammenhang von Wanderungsmotiven und Suchraum .....	69
<b>7 Veränderung der Lebensumstände</b>	<b>73</b>
7.1 Veränderung der Verhaltensweisen durch den Umzug .....	73
7.2 Veränderung des Mobilitätsverhaltens und der Verlagerung des Arbeitsortes .....	75
7.3 Fokus: Wegziehende Haushalte mit anhaltenden Verbindungen zu Wolfsburg .....	83

<b>8</b>	<b>Wohnsituation und Wohnzufriedenheit umziehender Haushalte</b>	<b>85</b>
8.1	Veränderungen der Wohnsituation durch den Umzug .....	85
8.1.1	Veränderung von Wohnform und Gebäudetyp .....	88
8.1.2	Veränderung der Wohnfläche und Raumanzahl .....	93
8.1.3	Veränderung der Wohnkosten .....	98
8.2	Entwicklung der Wohnzufriedenheit durch den Umzug.....	102
<b>9</b>	<b>Pläne für die Zukunft</b>	<b>107</b>
9.1	Verbleib der Neu-Wolfsburger/innen in Wolfsburg .....	107
9.2	Mögliche Rückkehr von Wegzügen aus Wolfsburg .....	109
<b>10</b>	<b>Schlussfolgerungen</b>	<b>113</b>
<b>I</b>	<b>Glossar</b>	<b>119</b>
<b>II</b>	<b>Anhang</b>	<b>123</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Die Entwicklung Wolfsburgs anhand von Bevölkerungszahl, SVB am Arbeitsort, Einpendler/innen und Arbeitslosenquote .....	11
Abb. 2:	Entwicklung der Einwohnerbewegungen in Wolfsburg von 2000 bis 2018 .....	12
Abb. 3:	Zuzüge und Wegzüge über die Stadtgrenze in bzw. aus dem Umland (2018) .....	14
Abb. 4:	Quelle-Ziel-Beziehungen mit dem Umland 2018 (Prozentuale Anteile der Quelle-Ziel-Beziehungen an den Zu- bzw. Wegzügen insgesamt und Saldo) .....	15
Abb. 5:	Entwicklung des Bevölkerungsbestandes und der Baufertigstellungen in Wolfsburg .....	16
Abb. 6:	Vergleich der Altersstruktur der befragten Grundgesamtheit mit den Bevölkerungsbewegungs- und Bevölkerungsbestandsdaten der Stadt Wolfsburg .....	21
Abb. 7:	Verteilung der Zuzüge und Wegzüge nach Haushaltstypen .....	29
Abb. 8:	Nettoäquivalenzeinkommen der befragten Haushalte .....	30
Abb. 9:	Höchster Bildungsabschluss der Befragten .....	31
Abb. 10:	Bildungsabschluss und Nettoäquivalenzeinkommen der Wegzüge nach dem Zielgebiet der Wanderung .....	31
Abb. 11:	Wohnform nach dem Umzug .....	31
Abb. 12:	Gebäudetyp nach dem Umzug .....	32
Abb. 13:	Wohnform in Kombination mit dem Gebäudetyp nach dem Umzug .....	33
Abb. 14:	Monatliche Nettokaltmiete bzw. Belastung für Wohneigentum nach dem Umzug differenziert nach Zielgebiet des Umzugs .....	35
Abb. 15:	Wohnfläche in m <sup>2</sup> nach dem Umzug .....	35
Abb. 16:	Wohndauer am bisherigen Wohnort vor dem Umzug (in Wolfsburg bzw. außerhalb Wolfsburgs) .....	37
Abb. 17:	Haben Zugezogene schon einmal in Wolfsburg gewohnt? .....	38
Abb. 18:	Unterschiede zwischen Rückkehrer/innen und restlichen Zuzügen (Anteile in %) .....	39
Abb. 19:	Zusammenfassende Haushaltstypisierung der Zuzüge (nach dem Umzug) .....	41
Abb. 20:	Zusammenfassende Haushaltstypisierung der Wegzüge (nach dem Umzug) .....	42
Abb. 21:	Vergleich der Haushaltstypisierung von Zuzügen und Wegzügen – Unterschiede* .....	43
Abb. 22:	Hauptauslöser für den Umzug der Zuzüge .....	45
Abb. 23:	Ausschlaggebende und wichtige, aber nicht entscheidende Umzugsgründe der Zuzüge .....	46
Abb. 24:	Ausschlaggebende Umzugsgründe der Zuzüge differenziert nach Altersgruppen .....	47
Abb. 25:	Gründe für die Wahl des Zielgebietes der Zuzüge innerhalb Wolfsburgs .....	48
Abb. 26:	Hauptauslöser für den Umzug der Wegzüge .....	49
Abb. 27:	Ausschlaggebende und wichtige, aber nicht entscheidende Umzugsgründe der Wegzüge .....	50
Abb. 28:	Ausschlaggebende Umzugsgründe der Wegzüge differenziert nach Altersgruppen .....	51
Abb. 29:	Hauptauslöser für den Umzug von Zuzügen und Wegzügen im Vergleich* .....	52
Abb. 30:	Ausschlaggebende Umzugsgründe von Zuzügen und Wegzügen im Vergleich ( <i>Farbliche Zuordnung der Einzelgründe zu Hauptauslösern des Umzugs</i> ) .....	52
Abb. 31:	Zusammenfassung zentraler Pull- und Push-Faktoren Wolfsburgs .....	53
Abb. 32:	Suchräume der Zu- und Wegzüge .....	55

Abb. 33:	Wegzüge nach dem Wohnort vor und nach dem Umzug sowie dem Suchraum (in Prozent)* .....	56
Abb. 34:	Suchräume der Zu- (links) und Wegzüge (rechts) nach dem Hauptauslöser für den Umzug .....	57
Abb. 35:	Welche Wohnform haben Zu- und Wegzüge gesucht?.....	58
Abb. 36:	Wohnpräferenz der Zuzüge im Zusammenhang zur früheren und späteren Wohnform* .....	59
Abb. 37:	Wohnpräferenz der Wegzüge im Zusammenhang zur früheren und späteren Wohnform* .....	60
Abb. 38:	Gesuchter Gebäudetyp von Zuzügen und Wegzügen .....	60
Abb. 39:	Kanäle der Wohnungssuche insgesamt sowie nach der gesuchten Wohnform .....	62
Abb. 40:	Dauer der Wohnungssuche von Zuzügen und Wegzügen im Vergleich.....	63
Abb. 41:	Dauer der Wohnungssuche von Zuzügen und Wegzügen im Vergleich sowie nach der gesuchten Wohnform.....	63
Abb. 42:	Intensität der Wohnungssuche anhand der durchgeführten Besichtigungen der Zuzüge .....	64
Abb. 43:	Intensität der Wohnungssuche anhand der durchgeführten Besichtigungen der Wegzüge.....	65
Abb. 44:	Schwierigkeit der Suche der Zu- und Wegzüge .....	65
Abb. 45:	Schwierigkeit der Suche der Zuzüge nach Suchraum und gewünschter Wohnform (N=858 bzw. 68% der Zuzüge).....	66
Abb. 46:	Schwierigkeit der Suche der Wegzüge nach Suchraum und gewünschter Wohnform (N=458 bzw. 67% der Wegzüge).....	67
Abb. 47:	Gründe für die erfolglose Suche außerhalb Wolfsburgs (Zuzüge) bzw. innerhalb Wolfsburgs (Wegzüge) .....	68
Abb. 48:	Beeinflussbarkeit von Wegzügen aus Wolfsburg – Übersicht.....	70
Abb. 49:	Veränderung der Verhaltensweisen mit dem Wechsel des Wohnortes .....	73
Abb. 50:	Veränderung der Verhaltensweisen mit dem Wechsel des Wohnortes differenziert nach dem Quelle des Zuzugs bzw. Ziel des Wegzugs (städtisch/ländlich).....	74
Abb. 51:	Ort der Arbeits- bzw. Ausbildungsstätte der Befragten und ihrer Partner .....	75
Abb. 52:	Arbeiten die Zuzüge im Automobilssektor?.....	76
Abb. 53:	Arbeitsort der Wegzüge nach der Wohnform nach dem Umzug.....	76
Abb. 54:	Arbeitsort der Wegzüge nach der Entwicklung der PKW-Anzahl im Haushalt.....	76
Abb. 55:	Arbeitsort der Zu- und Wegzüge nach dem Quell- bzw. Zielgebiet des Umzugs .....	77
Abb. 56:	Verkehrsmittelwahl auf dem Arbeitsweg vor und nach dem Umzug (Veränderung in Prozentpunkten*).....	78
Abb. 57:	Verkehrsmittelwahl auf dem Arbeitsweg nach dem Umzug differenziert nach Quell- bzw. Zielgebiet (städtisch/ländlich) (Veränderung zu vor dem Umzug* und Vergleich zu allen Zu- bzw. Wegzügen**) .....	79
Abb. 58:	PKW-Anzahl im Haushalt vor und nach dem Umzug sowie im Durchschnitt* .....	79
Abb. 59:	Veränderung der PKW-Anzahl im Haushalt nach verschiedenen Merkmalen für Zu- und Wegzüge* (Abweichung zum Durchschnitt in Prozentpunkten).....	80
Abb. 60:	Fahrtzeit zum Arbeitsort vor und nach dem Umzug (Veränderung der Anteile durch den Umzug in Prozentpunkten)*.....	81
Abb. 61:	Fahrtzeit zum Arbeitsplatz für Pendler über die Stadtgrenze (nach dem Umzug) (Differenz zu allen Zu- bzw. Wegzügen in Prozentpunkten*).....	81

Abb. 62:	Veränderung der Fahrtzeit zum Arbeitsplatz durch den Umzug ( <i>Übersicht für Zu- und Wegzüge sowie Unterscheidung nach ausgewählten Merkmalen</i> ) .....	82
Abb. 63:	Weiterhin bestehende Berührungspunkte der Wegzüge zu Wolfsburg .....	83
Abb. 64:	Haushalte, die mehrmals im Monat für Aktivitäten nach Wolfsburg kommen .....	84
Abb. 65:	Veränderung der Wohnform in Zusammenhang mit der Veränderung des Gebäudetyps* der Zuzüge nach Wolfsburg** .....	89
Abb. 66:	Veränderung der Wohnform der Zuzüge nach dem Wohnort vor und nach dem Umzug .....	91
Abb. 67:	Veränderung der Wohnform in Zusammenhang mit der Veränderung des Gebäudetyps der Wegzüge aus Wolfsburg** .....	92
Abb. 68:	Veränderung der Wohnform der Wegzüge nach dem Wohnort vor und nach dem Umzug .....	93
Abb. 69:	Zusammenhang von Wohnflächen- und Wohnraumanzahlentwicklung durch den Umzug .....	95
Abb. 70:	Veränderung der Belegungsdichte (Wohnfläche in m <sup>2</sup> je Person im Haushalt) durch den Umzug .....	97
Abb. 71:	Korrespondierende Röhren „Wohnkosten“ und „Wohnfläche“ für Zuzug und Wegzug nach der Veränderung der Wohnform*? .....	99
Abb. 72:	Monatliche Kaltmiete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (Median) vor und nach dem Umzug* der in Miete gezogenen Zuzüge .....	101
Abb. 73:	Monatliche Kaltmiete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (Median) vor und nach dem Umzug* der in Miete verzogenen Wegzüge .....	102
Abb. 74:	Allgemeine Zufriedenheit mit dem Wohnort und der Wohnung/dem Haus vor und nach dem Umzug .....	103
Abb. 75:	Vergleich des jetzigen und früheren Wohnortes, der Wohnumgebung sowie der Wohnung – Zuzug .....	104
Abb. 76:	Vergleich des jetzigen und früheren Wohnortes, der Wohnumgebung sowie der Wohnung – Wegzug .....	106
Abb. 77:	Voraussichtliche Wohndauer der Neubürger/innen in Wolfsburg .....	107
Abb. 78:	Voraussichtliche Wohndauer der Neubürger/innen in der Wolfsburger Wohnung bzw. dem Wolfsburger Haus .....	108
Abb. 79:	Wovon hängt die Entscheidung der Zuzüge für ihren Verbleib in Wolfsburg ab? (TOP 6)* .....	108
Abb. 80:	Können Sie sich vorstellen in alternative Wohnformen zu ziehen? .....	109
Abb. 81:	Können sich die Wegzüge in Zukunft vorstellen, wieder nach Wolfsburg zurückzuziehen? .....	110
Abb. 82:	Wegzüge nach dem Wohnort vor und nach dem Umzug sowie dem Rückkehrpotential (in Prozent)* .....	110
Abb. 83:	Wovon hängt die Entscheidung der Wegzüge für ihre Rückkehr nach Wolfsburg ab? (TOP 5 aufgeteilt nach potentiellen Rückkehrer/innen und Nicht-Rückkehrer/innen)* .....	111
Abb. 84:	Leitziele der strategischen Wohnstandortentwicklung als Resultat bestehender Strategien und den Ergebnissen der Wanderungsmotivbefragung 2018 .....	113

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Wanderungen nach ausgewählten Landkreisen und kreisfreien Städten 2018.....	13
Tab. 2:	Leitthemen und Fragestellungen .....	18
Tab. 3:	Übersicht zur definierten Grundgesamtheit der Befragung .....	20
Tab. 4:	Stichproben und Rücklaufquoten der Zuzugs- und Wegzugsbefragung.....	22
Tab. 5:	Grundgesamtheit und Teilnehmende nach Geschlecht .....	23
Tab. 6:	Grundgesamtheit und Teilnehmende nach Altersgruppen.....	23
Tab. 7:	Grundgesamtheit und Teilnehmende nach Wohnort vor dem Zuzug bzw. nach dem Wegzug außerhalb Wolfsburgs .....	23
Tab. 8:	Grundgesamtheit und Teilnehmende nach Ortsratsbereich nach dem Zuzug bzw. vor dem Wegzug in Wolfsburg .....	24
Tab. 9:	Verteilung der Zuzüge und Wegzüge auf Haushaltstypen inklusive der definierten Untertypen .....	29
Tab. 10:	Monatliche Nettokaltmiete bzw. Belastung für Wohneigentum nach dem Umzug.....	34
Tab. 11:	Entwicklung von Bestands-, Wiedervermietungs- und Angebotsmieten in Wolfsburg 2015 bis 2017 .....	34
Tab. 12:	Wohnfläche (Median) nach Gebäudetyp und Zielgebiet des Umzugs .....	36
Tab. 13:	Wohnfläche (Median) nach Gebäudetyp und Neubau/Erstbezug .....	37
Tab. 14:	Zusammenhang von gesuchtem Gebäudetyp* und dem bewohnten Gebäudetyp nach dem Umzug .....	61
Tab. 15:	Charakterisierung von „beeinflussbaren“ und „nicht bzw. kaum beeinflussbaren“ Wegzügen nach ausgewählten Merkmalen .....	71
Tab. 16:	Wohnungskennzahlen für Zu- und Wegzüge nach der Wohnform und ihre Veränderung durch den Umzug .....	86
Tab. 17:	Übersicht zur Veränderung* wohnungsbezogener Merkmale der Zuzüge differenziert nach der Wohnform der Befragten vor (alter Wohnort) bzw. nach dem Umzug (in Wolfsburg) .....	87
Tab. 18:	Übersicht zur Veränderung* wohnungsbezogener Merkmale der Wegzüge differenziert nach der Wohnform der Befragten vor (Wolfsburg) bzw. nach dem Umzug (neuer Wohnort).....	88
Tab. 19:	Veränderung von Wohnfläche und Raumanzahl durch den Umzug – Überblick* .....	94

# 1 Einleitung – Anlass und Ziele der Befragung

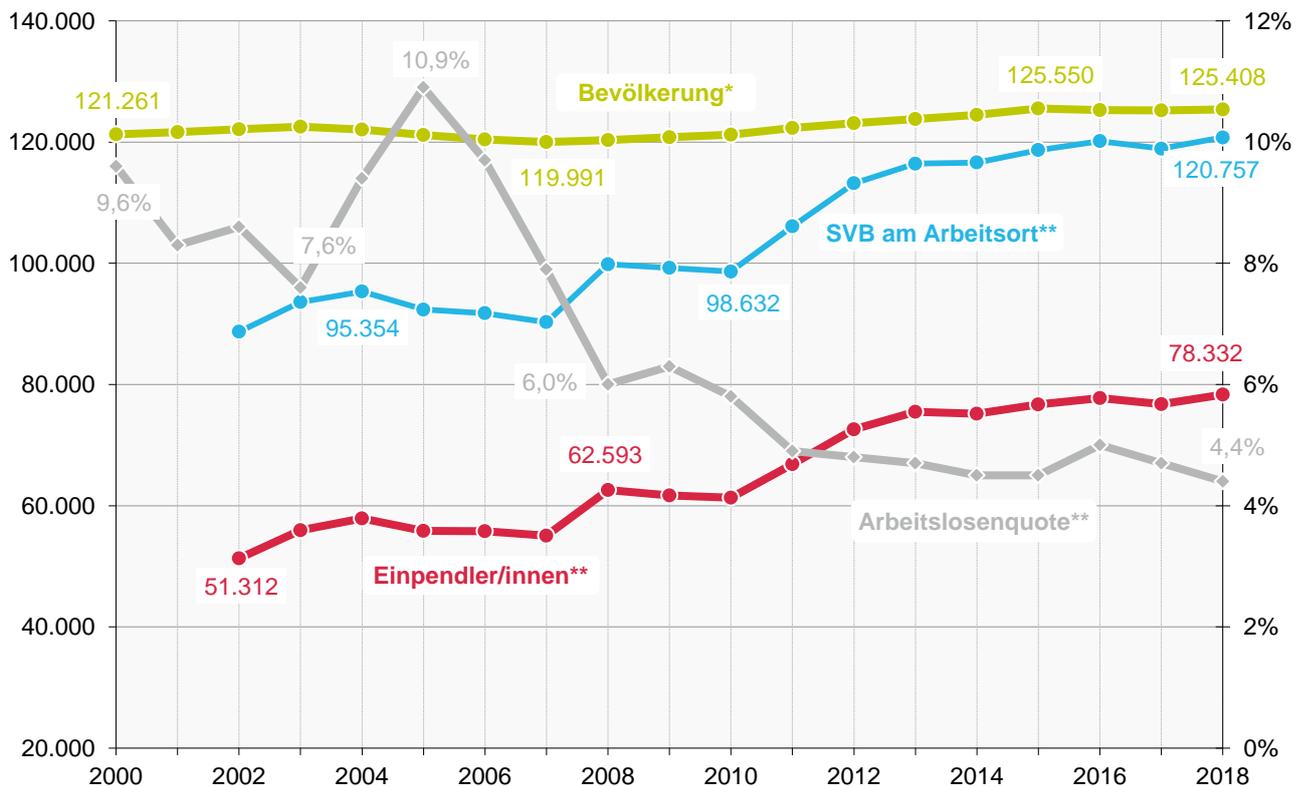
## 1.1 Anlass der Befragung

Die Stadt Wolfsburg gewinnt seit Jahren an Einwohner/innen. Allerdings lohnt sich eine detaillierte Betrachtung. Die lokalen und regionalen Gegebenheiten sind hinsichtlich der wirtschaftlichen Situation, der räumlichen Verflechtungen sowie der Siedlungsstruktur und -potentiale anders als bei anderen wachsenden deutschen Städten.

Von 2007 bis 2018 ist die Stadt Wolfsburg um gut 5.500 Einwohner/innen gewachsen (siehe Abb. 1). Parallel zu dieser Entwicklung ist ein enormer Anstieg der Zahl von Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) am Arbeitsort zu verzeichnen. Waren es im Jahr 2000 gut 84.000 ist die Zahl bis

2018 um 44% auf ca. 120.700 SVB angestiegen. Die Arbeitslosenquote ist von 10,9% im Jahr 2005 auf aktuell 4,4% gesunken. Von besonderer Bedeutung für diese Untersuchung ist zudem die Entwicklung der Zahl der Einpendler/innen. Die Zahl ist seit 2002 um über 50% auf ca. 78.300 angewachsen. Diese Entwicklung wird durch die überregionale Anbindung durch die A2 und die Schnellfahrtrasse der Deutschen Bahn gefördert. Es ist zu erahnen, dass bereits durch die hohe Zahl an Einpendler/innen ein enormer Druck auf den ohnehin stark angespannten Wolfsburger Wohnungsmarkt entsteht. Allein aus der dargestellten äußerst positiven wirtschaftlichen Bilanz lässt sich erahnen, welche Dynamik damit für die strategische (Stadt-) Entwicklung Wolfsburgs einhergeht.

**Abb. 1: Die Entwicklung Wolfsburgs anhand von Bevölkerungszahl, SVB am Arbeitsort, Einpendler/innen und Arbeitslosenquote**



\* Einwohner/innen am Hauptwohnsitz jeweils zum 31.12. des Jahres

\*\* Arbeitslosenquote jeweils zum 31.12. des Jahres (Aufgrund der rückwirkenden Revision 2014 der Arbeitslosen-Statistik können die Arbeitslosenquoten von zuvor veröffentlichten Daten abweichen.); SVB und Einpendler/innen jeweils zum 30.06. des Jahres (Aufgrund der rückwirkenden Revisionen 2014 und 2017 der Beschäftigungsstatistik können die SVB- und Pendlerdaten von zuvor veröffentlichten Daten abweichen.)

Quellen: \*Stadt Wolfsburg – Melderegister - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung;

\*\*Statistik der Bundesagentur für Arbeit

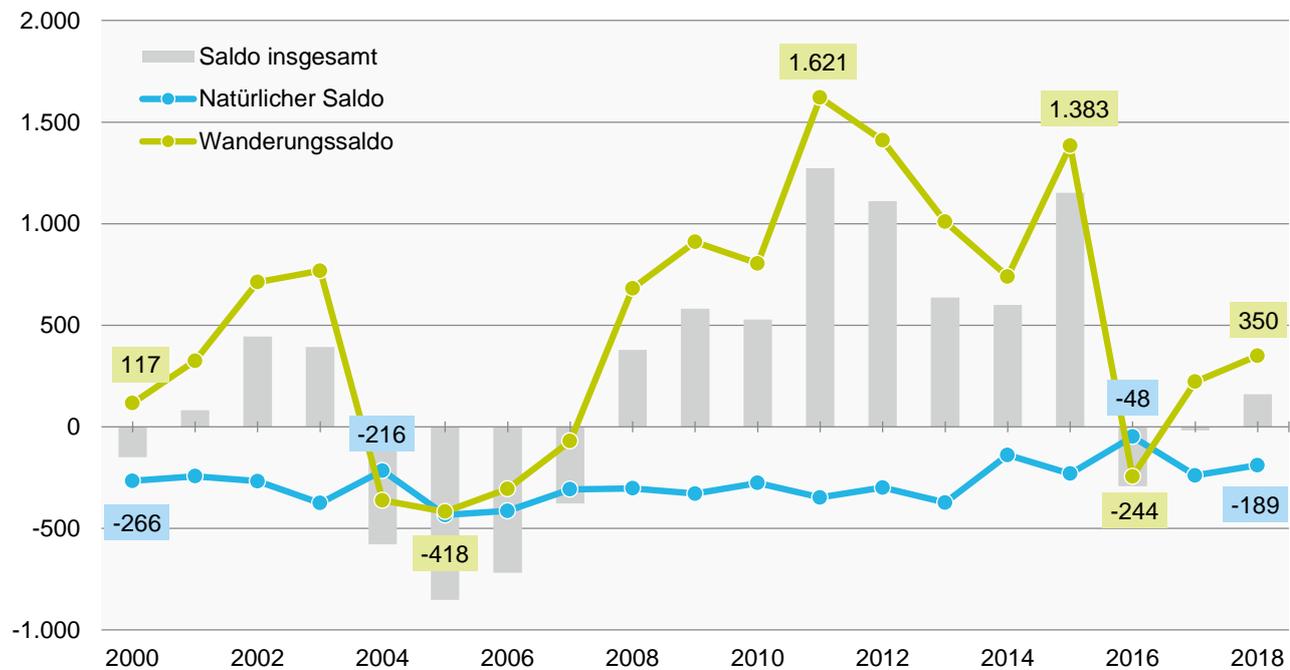
Eine steigende Nachfrage nach Wohnraum, ein sich veränderndes Stadtbild sowie ein steigendes Verkehrsaufkommen münden in neuen Herausforderungen für eine der Kernaufgaben kommunaler Arbeit – der Daseinsvorsorge. Dabei ist es ein wichtiges Anliegen, die vielschichtigen Bedarfe und Präferenzen von Bürgerinnen und Bürgern zu erfassen und in die Planungen zu implementieren. Neben der Weiterentwicklung von technischer und sozialer Infrastruktur steht vor allem die Wohnraumversorgung im aktuellen Blickfeld. Nicht nur die absolute Zahl an Wohnungsnachfragen ist zu berücksichtigen, sondern insbesondere die qualitative Ausgestaltung. Dafür werden, wie bereits seit einigen Jahren forciert, weitere Anstrengungen im Rahmen der Wohnbauoffensive notwendig. Die Herausforderung besteht vor allem darin, die Anstrengungen in der Form zu kanalisieren, dass neben einer ausreichenden Anzahl an Wohnungen und Häusern sich vor allem der Bedarf aus qualitativer Sicht (Wohnungsgröße, Wohnform etc.) so nah wie möglich an der realen Nachfrage orientiert. Bereits hier müssen jedoch auch vorhandene siedlungsstrukturelle Gegebenheiten und Potentiale als limitierende Faktoren berücksichtigt werden – unter

anderem durch begrenzte Flächen werden nicht alle Wünsche in vollem Umfang zu realisieren sein.

Zur Erfüllung dieser Aufgabe werden belastbare Daten und Informationen benötigt, um valide planen zu können. Die quantitativen Bedarfe lassen sich annähernd abschätzen – zum einen durch die dargestellte wirtschaftliche Entwicklung und zum anderen durch die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung.

In Abb. 2 sind die zwei wesentlichen Faktoren der Bevölkerungsentwicklung dargestellt. Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, also Geburten minus Sterbefälle, liegt in der abgebildeten Zeitreihe durchweg im negativen Bereich. Auch wenn der natürliche Saldo 2016 mit -48 so gering wie noch nie seit 2000 war, so kann Wolfsburg dadurch dennoch nicht wachsen. Die positive Entwicklung der Bevölkerungszahl resultiert demzufolge aus dem (Außen-) Wanderungssaldo, also Zuzüge minus Wegzüge. In den Jahren 2008 bis 2015 wurden Wanderungsüberschüsse von 682 bis 1.621 erzielt. Nach einem seit 2007 erstmal wieder negativen Wanderungssaldo in 2016, steigen die Wanderungsgewinne bis 2018 wieder an.

**Abb. 2: Entwicklung der Einwohnerbewegungen in Wolfsburg von 2000 bis 2018**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Melderegister - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

Aufgrund der Bedeutung von Zuzügen und Wegzügen für das zukünftige Wachstum der Stadt Wolfs-

burg, soll im Rahmen der Wanderungsmotivbefragung 2018 für diese Zielgruppe eine Erhebung der

oben beschriebenen qualitativen Aspekte der Wohnraumversorgung erfolgen. Bevor auf die Ziel- und Fragestellungen eingegangen wird, fokussiert der Bericht zunächst auf die Wanderungsvolumina sowie die räumlichen Verteilungen, d. h. woher die Zuzüge kommen und wohin die Wegzüge ziehen.

Tab. 1 zeigt exemplarisch für das Jahr 2018 die Zuzüge nach und Wegzüge aus Wolfsburg nach ausgewählten räumlichen Einheiten. In diesem Jahr

verlassen rund 6.500 Wolfsburger/innen ihre Stadt und eine ebenso hohe Zahl zieht nach Wolfsburg. Damit gibt es allein durch die Außenwanderung einen erheblichen Bevölkerungsaustausch. Hinzu kommen noch rund 8.000 Binnenwanderungen, also Umzüge innerhalb Wolfsburgs. Diese werden im Rahmen dieser Untersuchung jedoch nicht genauer betrachtet (siehe auch Kapitel 1.2 „Ziele der Befragung“).

**Tab. 1: Wanderungen nach ausgewählten Landkreisen und kreisfreien Städten 2018**

Bundesland/ Kreisfreie Stadt/ Landkreis (LK)	Zuzüge nach Wolfsburg		Wegzüge aus Wolfsburg		Wanderungs- saldo
	Absolut	Anteil in %	Absolut	Anteil in %	
Wanderungen insgesamt	6.832		6.482		350
davon					
Deutschland	4.497	65,8	4.730	73,0	-233
davon					
Baden-Württemberg	157	2,3	194	3,0	-37
Bayern	171	2,5	176	2,7	-5
Berlin	117	1,7	190	2,9	-73
Brandenburg	62	0,9	32	0,5	30
Bremen	31	0,5	33	0,5	-2
Hamburg	81	1,2	92	1,4	-11
Hessen	136	2,0	115	1,8	21
Mecklenburg-Vorpommern	40	0,6	42	0,6	-2
Niedersachsen	2.824	41,3	2.990	46,1	-166
darunter					
Braunschweig, Stadt	368	5,4	402	6,2	-34
Salzgitter, Stadt	56	0,8	38	0,6	18
Gifhorn, LK	899	13,2	1.195	18,4	-296
Goslar, LK	50	0,7	35	0,5	15
Helmstedt, LK	467	6,8	668	10,3	-201
Peine, LK	45	0,7	37	0,6	8
Wolfenbüttel, LK	80	1,2	79	1,2	1
Region Hannover	201	2,9	179	2,8	22
Nordrhein-Westfalen	303	4,4	303	4,7	0
Rheinland-Pfalz	44	0,6	43	0,7	1
Saarland	8	0,1	6	0,1	2
Sachsen	107	1,6	69	1,1	38
Sachsen-Anhalt	287	4,2	336	5,2	-49
darunter					
Altmarkkreis Salzwedel, LK	57	0,8	76	1,2	-19
Börde, LK	90	1,3	98	1,5	-8
Schleswig-Holstein	79	1,2	82	1,3	-3
Thüringen	50	0,7	27	0,4	23
Ausland	2.024	29,6	1.165	18,0	859
Unbekannt	311	4,6	587	9,1	-276

Quelle: Stadt Wolfsburg – Melderegister - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

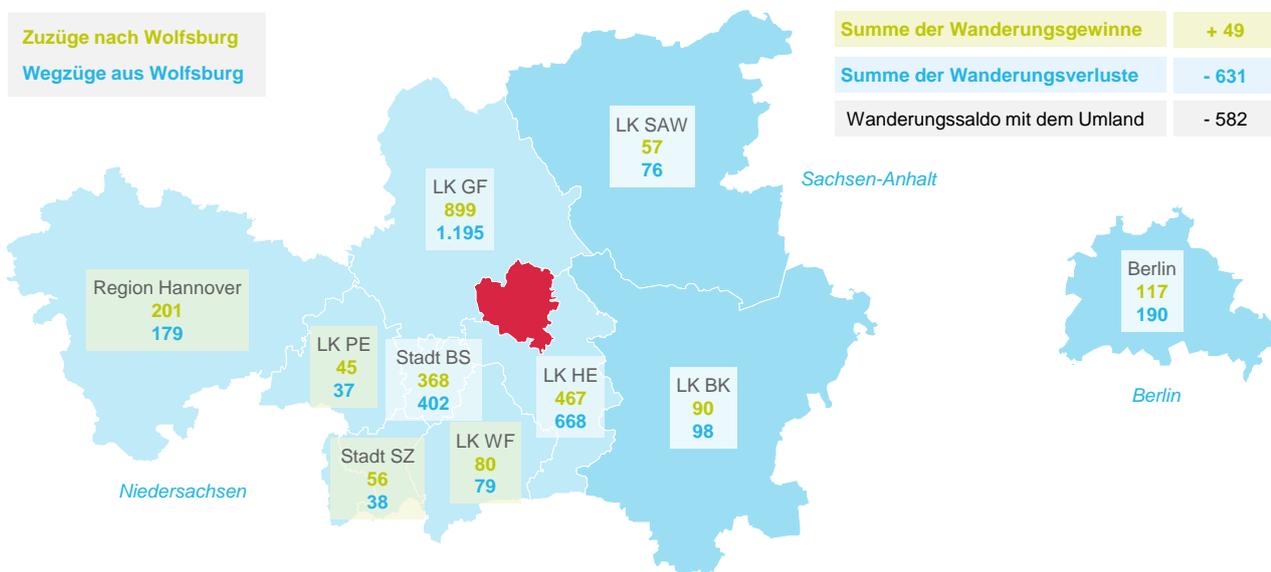
Über alle Wanderungen betrachtet, hatte Wolfsburg 2018 ein Wanderungssaldo von +350. Der Saldo der Zu- und Wegzüge innerhalb Deutschlands ist dagegen mit -233 negativ. Die größten Wanderungsgewinne erzielt Wolfsburg aus dem Ausland (+859).

Ein Blick auf die prozentuale Verteilung der Zu- und Wegzüge nach den dargestellten Quell- bzw. Zielgebieten verdeutlicht unterschiedliche Schwerpunkte der Wanderungsziele. Bei den Zuzügen ist insbesondere der hohe Anteil aus dem Ausland mit 29,6% zu nennen. Dagegen ziehen nur 18,0% der Wegzüge ins Ausland. Umgekehrt ist das Verhältnis innerhalb Deutschlands. Am auffälligsten wird es jedoch bei Betrachtung des näheren Umlands von Wolfsburg (siehe aufgelistete Landkreise und kreisfreie Städte in Tab. 1). 33,8% der Zuzüge kommen aus dem Umland, wohingegen 43,3% der Wegzüge ins Umland ziehen.

Aus diesem Grund konzentriert sich die Wandermotivbefragung bei den Wegzügen auf das nähere Umland, dass aufgrund der infrastrukturel-

len Anbindung noch um die Region Hannover sowie das Land Berlin erweitert wird. Das Ergebnis der räumlichen Abgrenzung des näheren Umlands ist in Abb. 3 dargestellt. In grün sind jeweils die absoluten Zahlen der Zuzüge und in blau, die der Wegzüge zu erkennen. Lediglich aus der Region Hannover, Salzgitter, Peine und Wolfenbüttel kann Wolfsburg einen Wanderungsgewinn verzeichnen. Dieser ist mit +49 jedoch eher niedrig. Die Wanderungsbewegungen in bzw. aus den restlichen Gebieten führen jedoch zu einem Wanderungsverlust von -631. Daraus ergibt sich für das dargestellte Umland ein Wanderungssaldo von -582 – im Vergleich zum gesamten Wanderungssaldo von +350 ein erheblicher Verlust. Vor allem die Wegzüge in die Landkreise Gifhorn und Helmstedt fallen hierbei stark ins Gewicht. Sie vereinen 84% der Wanderungsverluste ins Umland auf sich. Doch auch mit städtischen Gebieten, wie der Stadt Braunschweig ist ein großer Bevölkerungsaustausch zu beobachten. Insgesamt ist das Saldo für die Stadt Wolfsburg dabei leicht negativ.

**Abb. 3: Zuzüge und Wegzüge über die Stadtgrenze in bzw. aus dem Umland (2018)**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Melderegister - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik © GeoBasis-DE / BKG 2014 (Daten verändert)

Im Umkehrschluss wird daraus auch ersichtlich, dass diese räumliche Beschränkung bei den Zuzügen nicht sinnvoll ist, da größere Anteile aus Deutschland und vor allem aus dem Ausland zu ziehen. Der Wanderungssaldo mit dem restlichen Deutschland (Umland ausgeschlossen) ist mit 349

im positiven Bereich. Die größten Wanderungsgewinne werden dabei aus dem Bundesland Niedersachsen (+316) generiert. 90% dieser Wanderungsgewinne entfallen dabei auf die Landkreise Osnabrück, Göttingen, Heidekreis, Cuxhaven und Goslar sowie die Städte Osnabrück und Oldenburg.

Die Zuwanderung aus dem Ausland hat einen entscheidenden Anteil am insgesamt positiven Wanderungssaldo von Wolfsburg. Wanderungsgewinne

waren 2018 vor allem aus Indien, Mexiko, Polen, Italien, Rumänien und aus den Vereinigten Staaten zu verzeichnen.

**Abb. 4: Quelle-Ziel-Beziehungen mit dem Umland 2018 (Prozentuale Anteile der Quelle-Ziel-Beziehungen an den Zu- bzw. Wegzügen insgesamt und Saldo)**

Quelle/Ziel (Wegzug / Zuzug / Saldo)	Innere Stadt (Kernstadt)		Westhagen und Detmerode		Dörfer (Ortsteile)		Fallerleben und Vorsfelde		Insgesamt	
Helmstedt	4,2 / 3,0	-71	1,4 / 1,0	-31	3,4 / 1,7	-104	1,2 / 1,2	+5	10,3 / 6,8	-201
Gifhorn	7,4 / 6,0	-72	2,7 / 1,5	-78	4,3 / 3,1	-70	4,0 / 2,6	-76	18,4 / 13,2	-296
Braunschweig	-2,7 / 2,0	-38	1,0 / 0,8	-8	1,4 / 1,6	+17	1,0 / 1,0	-5	6,2 / 5,4	-34
Restliche Umlandlandkreise	2,2 / 2,3	+12	0,7 / 0,5	-13	1,2 / 1,1	-3	0,9 / 0,9	+4	5,1 / 4,8	0
Region Hannover und Berlin	2,7 / 2,3	-17	1,1 / 0,8	-14	1,3 / 0,8	-29	0,7 / 0,8	+9	5,7 / 4,7	-51
Restliches Deutschland	11,7 / 13,8	+182	3,9 / 5,4	+115	6,8 / 7,1	+45	4,8 / 4,7	+7	27,3 / 31,0	+349
Ausland	12,4 / 16,5	+324	3,8 / 5,7	+143	5,8 / 6,4	+64	5,0 / 5,5	+52	27,0 / 34,2	+583
Insgesamt	43,3 / 45,8	+320	14,7 / 15,6	+114	24,3 / 21,9	-80	17,7 / 16,7	-4	6.482 / 6.832	+350

Quelle: Stadt Wolfsburg – Melderegister - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

Eine weitere, bisher nicht betrachtete Komponente ist die in Abb. 4 dargestellte Quelle-Ziel-Beziehung der Wanderungen – auch auf kleinräumiger Ebene innerhalb Wolfsburgs. Die Beziehung zwischen dem Wohnort vor und nach dem Umzug wird auch bei einigen Analysen im folgenden Bericht aufgegriffen.

In der Kopfspalte ist eine Kategorisierung der Stadt- und Ortsteile zu vier Aggregaten zu erkennen, wie sie auch bei der Auswertung der Befragungsergebnisse verwendet wird (siehe Glossar I). In der Vorspalte wurden die ausgewählten Kreise und kreisfreien Städte der Wegzugsbefragung zu fünf Gruppen zusammengefasst und um das restliche Deutschland und Ausland ergänzt. An erster Stelle (in schwarzer Schrift) ist der prozentuale Anteil der Quelle-Ziel-Beziehung aller 6.482 Wegzüge im Jahr 2018 und an zweiter Stelle (in roter Schrift) aller 6.832 Zuzüge angegeben. Daneben steht das Saldo aus Zu- und Wegzügen für die jeweilige Quelle-Ziel-Beziehung.

Die anteilmäßig dominante Zielregion der Wegzüge im Umland ist Gifhorn mit 18,4% gefolgt von Helmstedt mit 10,3%. Bei den Zuzügen fallen die

Anteile der Quellregionen der Zuwanderung aus dem Umland deutlich geringer aus. Hier kommt der Großteil, wie bereits bei Abb. 3 beschrieben, aus dem restlichen Deutschland und dem Ausland.

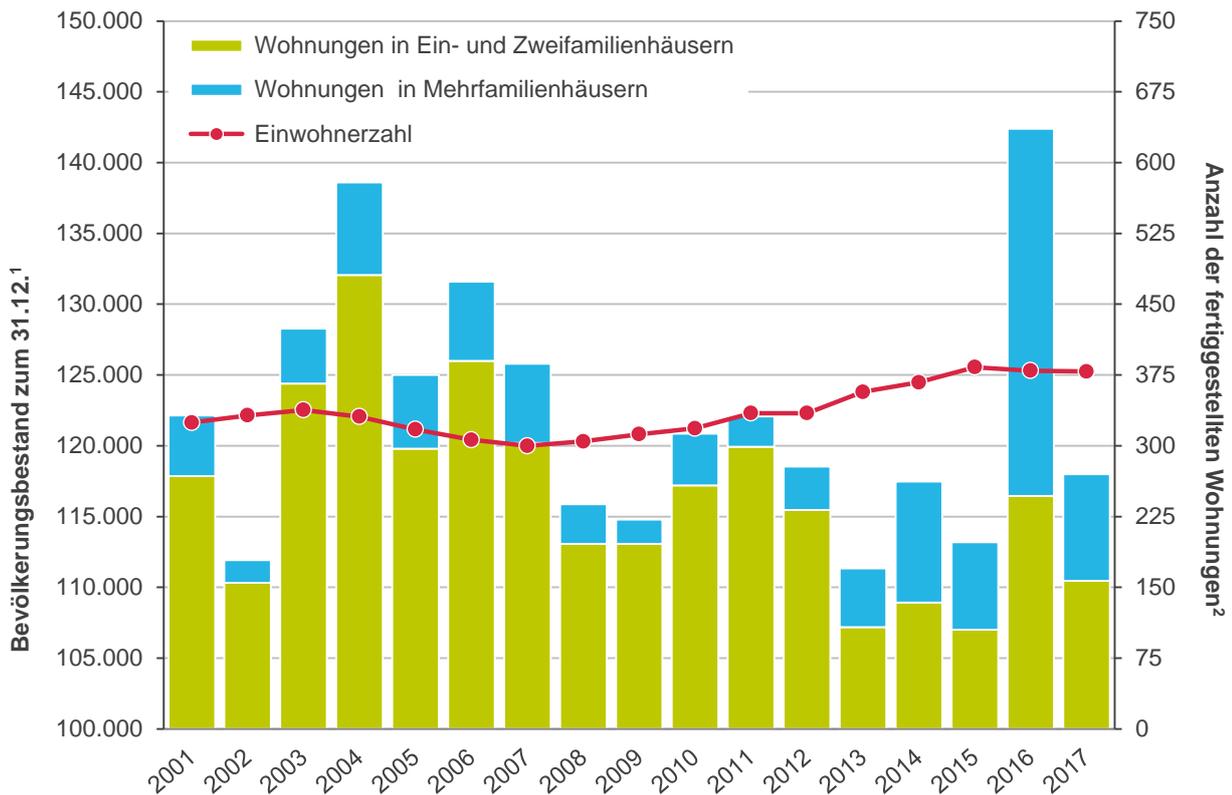
Bezüglich der Quelle bzw. des Ziels innerhalb Wolfsburg lässt sich feststellen, dass anteilmäßig mehr Personen in die Kernstadt sowie Westhagen und Detmerode zu- als wegziehen. Umgekehrte Verhältnisse zeigen die Anteile bei den Ortsteilen auf. Darüber hinaus kann aus jeder einzelnen Zelle die anteilmäßige Bedeutung einer kleinräumigen Quelle-Ziel-Beziehung im Verhältnis zum Gesamtumfang der Zu- und Wegzüge 2018 ermittelt werden. Beispielsweise ziehen 3,4 Prozent der Wegzüge aus den Ortsteilen nach Helmstedt, aber nur 1,7% der Zuzüge ziehen aus Helmstedt in die Ortsteile Wolfsburgs. Das spiegelt sich schlussendlich im Wanderungssaldo wieder, dass zwischen Helmstedt und den Dörfern Wolfsburgs den höchsten negativen Wert (-104) aufzeigt.

Zur besseren Einordnung der bisherigen Erläuterungen sowie als Interpretationshilfe für die Ergebnisse der Befragung folgt ein kurzer Blick auf die Entwicklung der Bautätigkeit in Abhängigkeit zur

Bevölkerungsentwicklung. Abb. 5 zeigt die Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern. Bereits auf den ersten Blick wird deutlich, dass die Kurve der Bevölkerungsentwicklung nicht durchgehend mit der Bautätigkeit korreliert. Vor allem in den Jahren 2003 bis 2007 wurde mit im Schnitt 450 fertiggestellten Wohnungen jährlich relativ viel gebaut. Seit dem hat sich die Zahl neuer Wohnungen auf rund 250 jährlich mit Ausnahme von 2016 (636) eingependelt. Deutlich verändert hat sich jedoch das Verhältnis von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zu jenen in Mehrfamilienhäusern. Lag das Verhältnis von 2001 bis 2012 im Schnitt noch bei 84% zu 16%, hat sich dieses ab 2013 deutlich ausgeglichener in Richtung Mehrfamilienhäuser verschoben (53% zu 47%). Inwiefern diese Veränderung auch mit den veränderten Bedarfen

der Zu- und Wegzüge einhergeht, wird in der Folge in diesem Bericht aufgezeigt. Insgesamt hat sich die Zahl der Wohnungen in Wolfsburg von 2011 bis 2017 um durchschnittlich 0,5% im Jahr auf 65.795 Wohnungen erhöht. Damit wächst die Zahl der Wohnungen relativ sogar leicht stärker an, als die Bevölkerungszahl (durchschnittlich 0,4%). Da sich jedoch auch die Ansprüche an den Wohnraumbedarf weiterentwickeln, heißt das nicht, dass deutlich mehr Wohnraum zur Verfügung steht. Von 2011 bis 2017 ist die Wohnflächenversorgung (Wohnfläche (in m<sup>2</sup>) je Einwohner/in) von 45,6 auf 46,5 angestiegen. Parallel dazu hat sich die Wohnfläche je Wohnung von 87,3 m<sup>2</sup> auf 88,6 m<sup>2</sup> erhöht. In der Summe der oben beschriebenen Faktoren steigt die Wohnraumversorgungsquote nur gering von 94,8 auf 95,9 Wohnungen je 100 Haushalte.

**Abb. 5: Entwicklung des Bevölkerungsbestandes und der Baufertigstellungen in Wolfsburg**



Quelle: <sup>1</sup>Stadt Wolfsburg – Melderegister - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik; <sup>2</sup>Landesamt für Statistik Niedersachsen

## 1.2 Ziele der Befragung

Aus den zuvor beschriebenen Fakten ergibt sich ein großes Wachstumspotential für die Stadt Wolfsburg. Die dargestellten Wanderungsbewegungen stellen dabei einen wichtigen Faktor der Stadtentwicklung dar und sind eine wesentliche Determinante der Bevölkerungsentwicklung. Zahlen über den Umfang von Wanderungsbewegungen liegen zwar vor, die Motive für die Wanderungsentcheidung sind jedoch weitgehend unbekannt – die Frage nach spezifischen Erwartungen, Bedarfen und Wohnwünschen in der Regel nicht zu beantworten.

Daher soll im Rahmen der Wanderungsmotivbefragung – neben der Erkenntnis, dass quantitativ zu wenig Wohnraum zur Verfügung steht – vor allem die qualitative Seite beleuchtet werden. Wie lassen sich die wandernden Haushalte charakterisieren; welche Motive haben sie zu- oder wegzuziehen; was, wo und wie suchen Sie?<sup>1</sup>

Bei den Wegzügen wurde die in Kapitel 1.1 beschriebene räumliche Abgrenzung vorgenommen, da vor allem jene Wegzüge von Interesse sind, die in das nähere Umland (Gifhorn, Braunschweig, Helmstedt, Wolfenbüttel, Salzgitter, Peine, Altmarkkreis Salzwedel, Börde) sowie nach Berlin und in die Region Hannover gezogen sind. Aufgrund der infrastrukturellen Anbindung bzw. der räumlichen Nähe wird hier eine weiterhin bestehende Verflechtung zu Wolfsburg, z. B. durch das Pendeln zum Arbeitsplatz unterstellt. Außerdem wird unterstellt, dass die Personen eventuell in Wolfsburg geblieben wären, sofern geeigneter Wohnraum zur Verfügung gestanden hätte. Anders als bei den Wegzügen wird bei den Zuzügen keine räumliche Abgrenzung vollzogen, da grundsätzlich alle unterschiedlichen Bedarfe erfasst werden sollen. Diese können sich bei Zuziehenden aus dem näheren

<sup>1</sup> *Binnenwanderungen, das muss an dieser Stelle explizit erwähnt werden, finden in dieser Studie keine Berücksichtigung. Wenngleich ihre Bedeutung unter anderem für den Wolfsburger Wohnungsmarkt nicht zu unterschätzen ist. Sie machen fast 40% der jährlichen Wanderungsbewegungen (Zuzüge, Wegzüge und Binnenwanderungen) aus. Zudem haben Analysen der Wolfsburger Statistikstelle gezeigt, dass rund zwei Drittel des Neubaus in Wolfsburg von innen (von Wolfsburger/innen) und nur ein Drittel von außen bezogen werden. Allerdings liegen der Stadtverwaltung und Politik über diese Gruppe bereits detailliertere Kenntnisse von z. B. Mieterbefragungen von Neuland oder VW-Immobilien vor.*

Umland deutlich von Zuziehenden aus dem Ausland unterscheiden.

Mit den Antworten auf die Fragen nach spezifischen Erwartungen, Bedarfen und Wohnwünschen soll die Effektivität von wohnungs- oder stadtentwicklungspolitischen Eingriffen der Kommune gesteigert werden. Zudem werden die Erkenntnisse für die konkretere Ausgestaltung und gezielte Förderung von Wohnungsneubau oder Anpassungsmaßnahmen benötigt. Diese Maßnahmen enden jedoch nicht mit der Bereitstellung von Bauland, vielmehr haben die Erkenntnisse auch Auswirkungen auf die gesamte örtliche technische und soziale Infrastruktur sowie deren bedarfsgerechter Anpassung – ÖPNV, Kindergärten und Verkehrsplanung sind nur einige wenige Beispiele. Schlussendlich soll über die Befragung auch die Frage geklärt werden, ob Teile der nennenswerten Wegzüge ins Umland vor allem auf die Situation am Wohnungsmarkt zurückzuführen sind.

Zusammenfassend ist das Ziel der Befragung die Gewinnung von empirisch gesicherten Erkenntnissen für die Adaption und/oder Bestätigung von Maßnahmen der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik:

- Anpassung der Wohnbauoffensive durch Berücksichtigung qualitativer und quantitativer Aspekte von Angebot und Nachfrage
- (zielgruppenspezifische) Anpassung des Such-/Vermarktungsprozesses an die Bedürfnisse/Erfahrungen der umziehenden Haushalte
- Entwicklung von Strategien zur Stärkung von Pull- bzw. zum Abbau von Push-Faktoren (Motive und Entscheidungsverläufe)

Diese Untersuchung ist in Wolfsburg nicht die erste ihrer Art. Bereits 1998 und 2006 wurden ähnliche Befragungen durchgeführt. An ausgewählten Stellen wird entsprechend Bezug auf damalige Erkenntnisse genommen.

Um die genannten Ziele erreichen bzw. abschließend Schlussfolgerungen ableiten zu können, wurden sechs Leitthemen aufgestellt (siehe Tab. 2). Diese sollen anhand der aufgeführten Fragestellungen im Rahmen dieses Berichtes beantwortet werden.

Tab. 2: Leitthemen und Fragestellungen

Thesen bzw. Leitthemen	Fragestellungen
<p><b>Charakterisierung umziehender Haushalte:</b> Haushalte lassen sich nach demographischen und sozioökonomischen Indikatoren zu strukturell ähnlichen Haushaltstypen zusammenfassen. → siehe Kapitel 4</p>	<p>Wie lassen sich die Haushalte nach demographischen, sozioökonomischen und wohnungsbezogenen Merkmalen charakterisieren? Unterscheiden sich abwandernde Haushalte strukturell von zuwandernden Haushalten?</p>
<p><b>Wanderungsentscheidung – Gründe und Motive:</b> Wanderungsentscheidungen sind nicht ausschließlich rational orientiert (z. B. finanzielle Gründe), sondern unterliegen vielfältigen Gründen. → siehe Kapitel 5</p>	<p>Was sind die Gründe/Motive für Abwanderung bzw. Zuwanderung? Was sind die wesentlichen Push- und Pull-Faktoren differenziert nach unterschiedlichen Merkmalen (z. B. Haushaltstyp oder Ziel- und Quellgebiet)?</p>
<p><b>Suchprozess:</b> Verläuft individuell unterschiedlich, bietet jedoch Anknüpfungspunkte für die Anpassung von Maßnahmen. → siehe Kapitel 6</p>	<p>Wo wurde nach einer neuen Wohnung/einem Haus gesucht? Was wurde gesucht bzw. was sind die Wohnpräferenzen umzugswilliger Haushalte? Wie lange und mit welcher Intensität wurde gesucht? Wie bzw. über welche Medien/Kanäle wurde gesucht? Warum war die Suche in bzw. außerhalb Wolfsburgs nicht erfolgreich? Nur Wegzug: Was hätte die Stadt Wolfsburg für den Verbleib der Befragten tun können?</p>
<p><b>Lebensumstände und Verhaltensweisen:</b> Mit dem Wanderungsereignis ändern sich Lebensumstände und Verhaltensweisen (Veränderung des Mobilitätsverhaltens etc.). → siehe Kapitel 7</p>	<p>Haben sich mit dem Wechsel des Wohnortes die Lebensumstände und Verhaltensweisen verändert? Befindet sich die Arbeitsstätte nach der Wanderung weiterhin in Wolfsburg oder ist die Arbeitsstätte mit zum Zielort gewandert? Welche Verkehrsmittel werden überwiegend für den Arbeitsweg verwendet und wie hat sich die Fahrtzeit verändert? Nur Wegzug: In welchen Bereichen haben die Haushalte weiterhin Berührungspunkte mit der Stadt Wolfsburg?</p>
<p><b>Wohnsituation u. Wohnzufriedenheit:</b> Nicht nur die Quantität des Wohnraumangebotes ist von Bedeutung, sondern auch die Qualität (Wohnfläche, Ausstattung, Lage, etc.). → siehe Kapitel 8</p>	<p>Wie verändern sich die Wohnverhältnisse im Vergleich vor und nach dem Umzug (Wohnfläche, Kosten, etc.)? Wie hat sich parallel dazu die Haushaltsgröße verändert? Wie entwickelt sich die Wohnzufriedenheit?</p>
<p><b>Pläne für die Zukunft:</b> Immer individueller werdende Lebenssituationen und -verläufe führen zu mehrfachen Umzügen. → siehe Kapitel 9</p>	<p>Nur Zuzug: Wie lange bleibt Wolfsburg der neue Wohnort? Möglichkeit eines innerstädtischen Umzugs? Nur Wegzug: Denkbar nach Wolfsburg zurückzukehren? Unter welchen Voraussetzungen?</p>

## 2 Vorbereitung und Durchführung

### 2.1 Untersuchungsdesign und Erhebungsinstrument

Wie bereits in Kapitel 1 beschrieben, wurden mit der Wandermotivbefragung 2018 drei übergeordnete Ziele verfolgt. Erhebung eines repräsentativen Bildes über...

- ...die qualitativen und quantitativen Aspekte von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt,
- ...den Suchprozess unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der befragten Personen,
- ...die Gründe zu- oder wegzuziehen (Motive und Entscheidungsverläufe).

Zur Erreichung dieser Ziele wurde im Rahmen des Untersuchungsdesigns eine postalische Befragung mittels standardisiertem Fragebogen ausgewählt. Der Einsatz dieser Erhebungsmethode hat sich im kommunalen Umfeld zur Durchführung fachspezifischer Bürgerumfragen in vielen deutschen Städten bewährt. Der entscheidende Vorteil liegt vor allem in der Verfügbarkeit von Daten über die Befragten im Melderegister der Stadt Wolfsburg. Im Vergleich z. B. zu persönlichen Interviews sind die Kosten für die postalische Befragung relativ gering und die Anonymität der Antworten kann gewährleistet werden.

Das Erhebungsinstrument bzw. die Fragebögen wurden durch das Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik entwickelt. Für die Zuzüge nach Wolfsburg und die Wegzüge aus Wolfsburg wurde jeweils ein Fragebogen entworfen, die unter dem Begriff der Wandermotivbefragung zusammengefasst werden können. Beide Fragebögen sind zum Großteil inhaltlich vergleichbar. Sie gliedern sich in folgende Frageblöcke auf:

- Wohnort vor und nach dem Umzug
- Gründe für den Umzug
- Wohnungs- und Immobiliensuche
- Wohnsituation und Lebensumstände vor und nach dem Umzug
- Arbeit und Mobilität
- Pläne für die Zukunft

Am Ende beider Fragebögen wurden soziodemographische Merkmale zur Person und zum Haushalt abgefragt, sodass sich die umziehenden Haushalte charakterisieren lassen. Beide Fragebögen umfassen jeweils sechs Seiten. Für das Ausfüllen wurden ca. 15 Minuten benötigt.

### 2.2 Ablauf der Befragung

Die Erhebung wurde vom 22. Oktober bis Mitte Dezember 2018 über insgesamt acht Wochen durchgeführt. Der Zuzugsfragebogen wurde an 5.288 Neu-Wolfsburgerinnen und Neu-Wolfsburger und der Wegzugsfragebogen an 3.600 ehemalige Wolfsburgerinnen und Wolfsburger versandt (zur Auswahl der Befragten siehe Erläuterungen zur Grundgesamtheit und zum Stichprobendesign in Kapitel 2.3). Im Anschreiben informierte der Oberbürgermeister über die Ziele der Wandermotivbefragung und rief zur Teilnahme auf. Auf [wolfsburg.de/wandermotivbefragung](http://wolfsburg.de/wandermotivbefragung) wurden viele weitere Informationen rund um die Befragung zur Verfügung gestellt. Zudem wurde in den Medien auf die Befragung aufmerksam gemacht. Der ausgefüllte Fragebogen konnte in einem beigefügten Rückumschlag portofrei an die Stadtverwaltung zurückgesandt werden. Alternativ war es für alle Angeschriebenen möglich, den Fragebogen online auf Deutsch oder Englisch auszufüllen. Dafür musste ein persönliches Zugangskennwort verwendet werden, das auf dem Fragebogen abgedruckt war. Durch das Zugangskennwort wurde sichergestellt, dass ein Fragebogen nicht mehrfach beantwortet werden konnte.

Nach ungefähr der Hälfte des Erhebungszeitraumes wurde an alle angeschriebenen Personen, die noch keinen Fragebogen beantwortet hatten, ein Erinnerungsschreiben inklusive Fragebogen versandt.

Der Datenschutz wurde bei der Vorbereitung, Durchführung und Auswertung stets gewährleistet. Die Fragebögen wurden ausschließlich in der abgeschotteten Statistikstelle im Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik von zur Geheimhaltung verpflichteten Personen bearbeitet. Hierfür wurde eine spezielle Umfrage-Software verwendet, die die Anonymität der Befragten si-

herstellt. Personenbezogene Merkmale wie Name oder Adresse einerseits und die Antworten der Teilnehmenden andererseits wurden in zwei verschiedenen Datenbanken gespeichert. Ein Zusammenführen von Antworten und personenbezogenen Merkmalen war an keiner Stelle möglich. So konnte z. B. lediglich ermittelt werden, ob eine Person einen Fragebogen bereits beantwortet hat, jedoch nicht, welche Antworten diese Person gegeben hat. Alle personenbezogenen Daten wurden nach dem Versand der Erinnerung umgehend gelöscht.

Auch die statistische Geheimhaltung hinsichtlich der Antworten wird in diesem Bericht vollumfänglich gewährleistet. Es werden immer nur zusammengefasste Ergebnisse von Bevölkerungsgruppen (z. B. Frauen und Männer) veröffentlicht.

### 2.3 Grundgesamtheit und Stichprobendesign

Um die Ziele der Wanderungsmotivbefragung erreichen zu können, ist neben der Entwicklung eines passenden Erhebungsinstrumentes auch die Auswahl derjenigen Personen entscheidend, die Antworten auf die gestellten Fragen geben können (Merkmalsträger). Als Grundgesamtheit wurden die Zuzüge nach sowie die Wegzüge aus Wolfsburg in einem Zweijahreszeitraum (01.10.2016 bis 01.10.2018) definiert. Enthalten sind Bürgerinnen und Bürger mit Hauptwohnsitz, die zum Zeitpunkt des Umzugs mindestens 18 Jahre alt und am Tag der Stichprobenziehung (01.10.2018) nicht älter als 84 Jahre waren. Bei der Wegzugsbefragung wurde zudem eine räumliche Auswahl getroffen: Die Landkreise Gifhorn, Helmstedt, Wolfenbüttel, Peine, Altmarkkreis Salzwedel und Börde, die kreisfreien Städte Braunschweig, Salzgitter und Berlin

sowie die Region Hannover (siehe Abb. 3). In diese Gebiete ziehen jedes Jahr rund 45% aller Personen, die Wolfsburg verlassen. Aufgrund der räumlichen Nähe sowie wirtschaftlichen und infrastrukturellen Verflechtung ist dieser Personenkreis von besonderem Interesse.

Aus methodischen Gründen wurden weitere Anpassungen der Grundgesamtheit vorgenommen. Wanderungsereignisse, zu denen keine Ziel- oder Quelladresse der Wanderung vorlag, wurden ausgeschlossen. Jede Person wurde nur einmal und zwar mit dem jüngsten Wanderungsereignis berücksichtigt. Damit werden vor allem Personen ausgeschlossen, die im Betrachtungszeitraum zu- oder weggezogen, in der Zwischenzeit aber ein weiteres Mal umgezogen sind. Nur so kann garantiert werden, dass sich alle Befragten gleichermaßen auf die letzte Wohnung vor und die erste Wohnung nach dem jüngsten Umzug beziehen. Als Resultat dieser Filterungen sind 6.128 Personen in der Zuzugs- und 4.398 Personen in der Wegzugsgrundgesamtheit (siehe Tab. 3). Der Fragebogen bezieht sich in großen Teilen auf Angaben zum Haushalt (z. B. Wohnungsgröße). Zur Ermittlung von Haushaltsdaten wurde deshalb ein statistisches Rechenverfahren zur Haushalgenerierung angewendet. Dadurch sollte vermieden werden, dass ein Haushalt mehrfach in die Befragungsergebnisse eingeht. Obwohl mit Hilfe der Haushalgenerierung nur Näherungswerte ermittelt werden können, lassen sich hiermit die Haushaltskonstellationen der Zuzüge nach Wolfsburg und der Wegzüge aus Wolfsburg (hier die Konstellation vor dem Umzug) annähernd genau wiedergegeben. Aus jedem Haushalt wurde mit einem mathematischen Zufallsverfahren je eine Person für die Befragung ausgewählt.

**Tab. 3: Übersicht zur definierten Grundgesamtheit der Befragung**

Merkmal	Zuzüge	Wegzüge*	Insgesamt
<b>Wanderungsereignisse in 2 Jahren (2017/2018)**</b>	13.467	5.969	19.436
<b>Personen in der Grundgesamtheit***</b>	6.128	4.398	10.526
<b>Anteil an allen Wanderungen in %</b>	45,5	73,7	54,2
<b>Haushalte in der Grundgesamtheit***</b>	5.288	3.600	8.888

\* In ausgewählte Landkreise und kreisfreie Städte (Gifhorn, Braunschweig, Helmstedt, Wolfenbüttel, Salzgitter, Peine, Altmarkkreis Salzwedel, Börde, Berlin, Region Hannover).

\*\* Als Vergleichsdaten basierend auf den Bewegungsdaten aus dem Melderegister der Stadt Wolfsburg.

\*\*\* Grundgesamtheiten als Ergebnis der textlich beschriebenen Filterungen.

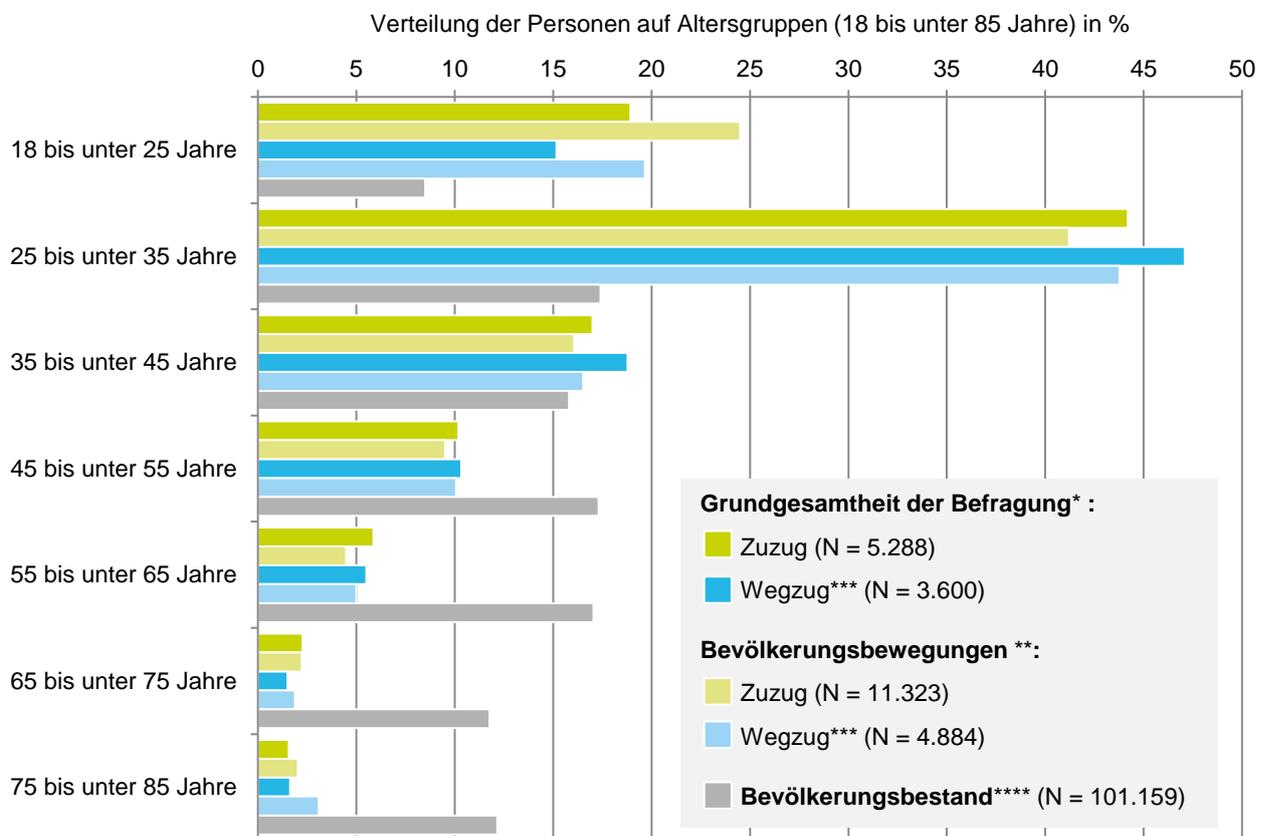
Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018; Melderegister - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

Im Ergebnis wurden 5.288 zugezogene sowie 3.600 weggezogene Personen stellvertretend für ihren Haushalt angeschrieben. Zur Einordnung der Grundgesamtheiten der Befragung im Verhältnis zu allen Zu- und Wegzügen innerhalb von zwei Jahren, wurden die Bevölkerungsbewegungsdaten der Jahre 2017 und 2018 aus dem Melderegister als Vergleichsdaten herangezogen. Der Anteil, der durch die Filterungsschritte entstandenen Grundgesamtheit der zugezogenen Personen an allen Zuzügen nach Wolfsburg beträgt 45,5%. Bei

den weggezogenen Personen (in die ausgewählten Kreise und kreisfreien Städte) liegt der Anteil bei 73,7%.

Wenngleich nur eine Teilgruppe aller Zu- und Wegzüge befragt wurde, lassen sich die Ergebnisse aufgrund der gewählten Methodik dennoch auf alle Personen bzw. Haushalte, die innerhalb des Zweijahreszeitraumes nach Wolfsburg zugezogen sind (13.467 Personen) oder Wolfsburg in die ausgewählten Kreise und kreisfreien Städte verlassen haben (5.969 Personen), projizieren.

**Abb. 6: Vergleich der Altersstruktur der befragten Grundgesamtheit mit den Bevölkerungsbewegungs- und Bevölkerungsbestandsdaten der Stadt Wolfsburg**



\* Grundgesamtheit der Zuzugs- und Wegzugsbefragung (ausgewählte Haushalte bzw. Personen)  
 \*\* Bevölkerungsbewegungen der Stadt Wolfsburg 2017 und 2018 basierend auf dem Einwohnermelderegister  
 \*\*\* In ausgewählte Landkreise und kreisfreie Städte (Gifhorn, Braunschweig, Helmstedt, Wolfenbüttel, Salzgitter, Peine, Altmarkkreis Salzwedel, Börde, Berlin, Region Hannover)  
 \*\*\*\* Bevölkerungsbestand im Alter von 18 bis unter 85 Jahre (am Ort des Hauptwohnsitzes) der Stadt Wolfsburg am 31.12.2018 basierend auf dem Einwohnermelderegister  
 Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018; Melderegister - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

Zur Einordnung sowie zum besseren Verständnis wird in Abb. 6 die Altersstruktur der befragten Grundgesamtheit (8.888 angeschriebene Personen) im Vergleich zur Altersstruktur in den Bevölkerungsbewegungsdaten (2017 und 2018) und in den

Bevölkerungsbeständen (31.12.2018) auf Basis des Einwohnermelderegisters der Stadt Wolfsburg gegenübergestellt (für die Altersgruppe 18 bis unter 85 Jahre). Sowohl bei den Zuzügen als auch bei den Wegzügen gibt es nur geringfügige Abwei-

chungen zwischen der Grundgesamtheit und den Bewegungsdaten. Die Personen aus der Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahre sind in der Grundgesamtheit leicht unter-, sowie diejenigen aus der Altersgruppe 25 bis unter 35 Jahre leicht überrepräsentiert. Interessant ist der Vergleich mit der Altersstruktur der Wolfsburger Einwohner/innen mit Hauptwohnsitz (Bestandsdaten). Die Wegzüge und Zuzüge sind im Schnitt deutlich jünger als der Durchschnitt der Wolfsburger Einwohner/innen. Deutlich wird das insbesondere in der Altersgruppe 18 bis unter 35 Jahren. In der Altersgruppe 45 bis unter 85 Jahren sind dagegen deutlich weniger Zu- bzw. Wegzüge zu beobachten. In der Grundgesamtheit der Befragung als auch in den Bevölkerungsbewegungsdaten hat diese Gruppe einen ungefähren Anteil von 20%. Dagegen vereint diese Altersgruppe unter den betrachteten Wolfsburger Einwohner/innen fast 60% auf sich.

#### 2.4 Rücklaufbewertung

Von den 8.888 angeschriebenen Bürger/innen wurden insgesamt 1.955 Fragebögen zurückgesendet bzw. online ausgefüllt. Nach Abzug der stichprobenneutralen Ausfälle (Unzustellbarkeit, Wegzüge, Todesfälle etc.) ergibt sich eine Rücklaufquote von 24,0%. Dabei entfallen 1.270 Antworten bzw.

25,7% auf die Zuzugsbefragung und 685 Antworten bzw. 21,3% auf die Wegzugsbefragung (siehe Tab. 4). Unter Berücksichtigung inhaltlich ähnlich gelagerter Befragungen anderer Kommunen sowie der Altersstruktur der Grundgesamtheit, ist der Rücklauf insgesamt als sehr gut zu bewerten.

Zudem ist der Rücklauf bzw. die Datenbasis unter statistisch methodischen Aspekten ausreichend, um sowohl für die Zuzüge nach als auch für Wegzüge aus Wolfsburg repräsentative Aussagen zu treffen. Unter Berücksichtigung der Anzahl der Elemente in der Grundgesamtheit, eines tolerierten Fehlers von  $\epsilon=5\%$  sowie einer Sicherheitswahrscheinlichkeit von  $S=95\%$  wurde vor der Durchführung der Befragung für die Zuzüge ein minimal erforderlicher Stichprobenumfang (Bewertungen) von 359 Personen für die Zuzugs- und von 348 Personen für die Wegzugsbefragung ermittelt. Um auch Aussagen über kleinere Teilgruppen zu erhalten, wird jedoch eine möglichst hohe Anzahl an Bewertungen benötigt.

Vor allem aufgrund des deutlich geringeren Durchschnittsalters der Grundgesamtheit der Befragung im Vergleich zum Bevölkerungsbestand in Wolfsburg, konnten 28,7% (562) der Antworten als Online-Teilnahmen realisiert werden. Davon entfallen ca. 65% auf die Altersgruppe 18 bis unter 35 Jahre.

**Tab. 4: Stichproben und Rücklaufquoten der Zuzugs- und Wegzugsbefragung**

Merkmal	Zuzugsbefragung	Wegzugsbefragung	Insgesamt
Bruttostichprobe	5.288	3.600	8.888
stichprobenneutrale Ausfälle	354	380	734
Nettostichprobe	4.934	3.220	8.154
gültige Fragebögen	1.270	685	1.955
darunter			
Online-Teilnahme	400	162	562
Online-Teilnahme in %	31,5	23,6	28,7
Rücklaufquote in %	25,7	21,3	24,0

Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

Neben der absoluten Zahl an Rückläufen ist für eine Repräsentativität der Ergebnisse vor allem der Abgleich der Struktur der Umfrageteilnehmenden mit der tatsächlichen Struktur der Grundgesamtheit von Zuzügen und Wegzügen (siehe Kapitel 2.3) entscheidend. Dies wird im Folgenden anhand der Merkmale Geschlecht, Alter, Wohnort vor dem Zuzug bzw. nach dem Wegzug sowie dem Ortsratsbe-

reich nach dem Zuzug bzw. vor dem Wegzug untersucht.

Bei der Betrachtung des Merkmals Geschlecht ist eine relative hohe Abweichung zwischen den Teilnehmenden und der Grundgesamtheit zu erkennen (siehe Tab. 5). Frauen beteiligen sich grundsätzlich häufiger an Umfragen, sodass sie auch hier überrepräsentiert sind.

Bezüglich des Alters der Umfrageteilnehmenden gibt es die größten Abweichungen bei den 18 bis unter 25 Jährigen (siehe Tab. 6). Diese sind im Vergleich zur Grundgesamtheit bei den Zu- und Wegzügen um 4,4 bzw. 4,5 Prozentpunkte unterre-

präsentiert. Bei den übrigen Altersgruppen fallen die Abweichungen geringer aus, wobei die Beteiligung in Richtung der älteren Altersgruppen generell zunimmt.

**Tab. 5: Grundgesamtheit und Teilnehmende nach Geschlecht**

Geschlecht	Grundgesamtheit		Teilnehmende (Rücklauf)		Differenz in Prozentpunkten	
	Zuzug	Wegzug	Zuzug	Wegzug	Zuzug	Wegzug
	Prozentuale Verteilung in %				Differenz in Prozentpunkten	
männlich	52,2	52,1	46,4	45,3	-5,8	-6,8
weiblich	47,8	47,9	53,6	54,7	5,8	6,8

Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018; Melderegister - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

**Tab. 6: Grundgesamtheit und Teilnehmende nach Altersgruppen**

Altersgruppe	Grundgesamtheit		Teilnehmende (Rücklauf)		Differenz in Prozentpunkten	
	Zuzug	Wegzug	Zuzug	Wegzug	Zuzug	Wegzug
	Prozentuale Verteilung in %				Differenz in Prozentpunkten	
18 bis unter 25 Jahre	18,9	15,2	14,5	10,7	-4,4	-4,5
25 bis unter 35 Jahre	44,2	47,1	43,1	45,2	-1,1	-1,8
35 bis unter 45 Jahre	17,0	18,8	16,3	21,6	-0,7	2,8
45 bis unter 55 Jahre	10,2	10,3	11,0	11,6	0,9	1,3
55 bis unter 65 Jahre	5,9	5,5	8,3	6,8	2,4	1,3
65 bis unter 75 Jahre	2,3	1,5	4,1	1,9	1,8	0,4
75 bis unter 85 Jahre	1,6	1,6	2,8	2,1	1,2	0,4

Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018; Melderegister - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

**Tab. 7: Grundgesamtheit und Teilnehmende nach Wohnort vor dem Zuzug bzw. nach dem Wegzug außerhalb Wolfsburgs**

Altersgruppe	Grundgesamtheit		Teilnehmende (Rücklauf)		Differenz in Prozentpunkten	
	Zuzug	Wegzug	Zuzug	Wegzug	Zuzug	Wegzug
	Prozentuale Verteilung in %				Differenz in Prozentpunkten	
Land Berlin	2,1	7,1	2,9	5,2	0,8	-1,9
Stadt Braunschweig	6,3	16,1	6,3	15,4	0,0	-0,7
Stadt Salzgitter	0,9	1,5	1,1	1,3	0,2	-0,3
Altmarkkreis Salzwedel	1,4	2,3	1,3	1,3	-0,1	-1,0
Landkreis Börde	1,7	3,5	2,2	3,1	0,5	-0,3
Landkreis Gifhorn	19,2	35,8	17,7	37,8	-1,5	2,0
Landkreis Helmstedt	9,6	21,7	8,9	23,5	-0,7	1,7
Landkreis Peine	0,9	1,4	0,8	1,7	0,0	0,3
Region Hannover	3,5	7,7	4,5	7,7	1,0	0,0
Landkreis Wolfenbüttel	1,5	2,9	2,0	3,0	0,4	0,1
Restliches Deutschland	30,5	-	35,8	-	5,3	-
Ausland	22,5	-	16,6	-	-5,9	-

Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018; Melderegister - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

**Tab. 8: Grundgesamtheit und Teilnehmende nach Ortsratsbereich nach dem Zuzug bzw. vor dem Wegzug in Wolfsburg**

Altersgruppe	Grundgesamtheit		Teilnehmende (Rücklauf)		Differenz in Prozentpunkten	
	Zuzug	Wegzug	Zuzug	Wegzug	Zuzug	Wegzug
	Prozentuale Verteilung in %				Differenz in Prozentpunkten	
Almke/Neindorf	1,3	1,9	0,9	2,1	-0,4	0,2
Barnstorf/Nordsteimke	1,4	1,6	1,3	1,4	-0,1	-0,3
Brackstedt/Velstove/Warmenau	2,0	2,8	2,7	3,4	0,6	0,6
Detmerode	4,9	5,0	5,5	5,8	0,6	0,8
Ehmen/Mörse	4,3	4,7	4,4	5,8	0,1	1,1
Fallersleben/Sülfeld	10,6	10,3	13,0	12,0	2,3	1,7
Hattorf/Heiligendorf	2,1	2,3	2,6	1,7	0,5	-0,6
Hehlingen	1,1	1,1	0,8	1,4	-0,2	0,3
Kästorf/Sandkamp	2,1	1,5	2,3	1,5	0,3	0,0
Mitte-West	20,8	17,7	19,0	14,0	-1,8	-3,8
Neuhaus/Reislingen	4,5	6,1	4,8	7,7	0,3	1,6
Nordstadt	7,5	8,1	8,2	8,6	0,7	0,5
Stadtmitte	18,1	17,3	16,1	15,8	-2,1	-1,5
Vorsfelde	9,3	10,3	9,3	10,0	0,0	-0,3
Wendschott	2,5	2,0	3,5	2,5	1,0	0,4
Westhagen	7,4	7,4	5,6	6,4	-1,8	-0,9

Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018; Melderegister - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Befragten werden der Wohnort außerhalb Wolfsburgs (siehe Tab. 7) sowie der Ortsratsbereich in Wolfsburg (siehe Tab. 8) herangezogen. In beiden Fällen wird die Struktur der Grundgesamtheit zufriedenstellend wiedergegeben. Lediglich die Zuzüge aus dem Ausland (-5,9 Prozentpunkte) sind im Vergleich zur Grundgesamtheit stark unterrepräsentiert. Dagegen sind die Zuzüge aus dem restlichen Deutschland (5,3 Prozentpunkte) entsprechend überrepräsentiert. Bei den Ortsratsbereichen in Wolfsburg sind die Abweichungen im Schnitt noch geringer. Nennenswerte Abweichungen finden sich nur in Fallersleben/Sülfeld, Mitte-West, Stadtmitte und Westhagen.

In der Summe spiegelt die Struktur der Antworten die tatsächliche Struktur der Grundgesamtheit gut wieder. Da sich die meisten Aussagen der Befragung auf den Haushalt beziehen, wird angenommen, dass das Geschlecht keinen signifikanten Einfluss auf das Antwortverhalten der Teilnehmenden

hat. Die relevanten Merkmale, wie der Wohnort außerhalb Wolfsburgs, der Ortsratsbereich innerhalb Wolfsburgs und das Alter der Teilnehmenden weisen im Schnitt geringe Differenzen zur Grundgesamtheit auf. Daher wird auf eine Anpassungsgewichtung verzichtet.

In der Wanderungsmotivbefragung wurden selbstverständlich noch weitere soziodemographische Merkmale, wie z. B. Haushaltsgröße, Einkommen etc. erhoben. Allerdings liegt keine Information zur Struktur dieser Merkmale in der Grundgesamtheit vor (da sie nicht im Melderegister der Stadt hinterlegt sind). Dementsprechend ist keine Überprüfung und Gewichtung nach diesen Merkmalen möglich.

Aufgrund der aufgezeigten hohen Übereinstimmung der Teilnehmenden mit der Grundgesamtheit kann davon ausgegangen werden, dass die in diesem Bericht generierten Aussagen repräsentativ für die Grundgesamtheiten der Zuzüge und Wegzüge sind

### 3 Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick

Aus der Befragung der Zuzüge und Wegzüge konnte eine Vielzahl an Daten und Aussagen generiert werden. Die wichtigsten Ergebnisse sind in kurzen Kernaussagen zusammengefasst. Diese sind selbstverständlich nicht abschließend, geben jedoch einen groben Überblick über die Ergebnisse:

#### **JUNGE SINGLES KOMMEN IN DIE STADT, VOR ALLEM FAMILIEN MIT KINDERN VERLASSEN WOLFSBURG**

Die zuziehenden Haushalte unterscheiden sich deutlich von den ehemaligen Wolfsburger Haushalten. So kommen verhältnismäßig mehr jüngere Singles in die Stadt (33%), als die Stadt verlassen (19%). Hingegen ziehen vor allem Familien mit Kindern ins Wolfsburger Umland (29%). Nur 18% der Neu-Wolfsburger/innen haben beim Zuzug minderjährige Kinder.

Der Großteil der wegziehenden Haushalte (70%) zieht in das ländliche Umland. Unter den Familien in der Expansionsphase, also mit mindestens einem Kind unter 6 Jahren, sind es sogar 91%. Gut die Hälfte der Singles hingegen präferiert als neuen Wohnort mit Berlin, Braunschweig und der Region Hannover die städtisch geprägten Gebiete. Neu-Wolfsburger/innen ziehen zu 30% aus den städtischen Gebieten und zu 70% aus dem ländlichen Umland zu. Dabei orientieren sich vor allem Familien in der Expansionsphase in Richtung der Ortsteile Wolfsburgs (71%). Singles bevorzugen dagegen die Kernstadt (74%).

#### **WETTBEWERB DER STÄDTE UM GUT AUSGEBILDETE UND HOCHQUALIFIZIERTE MENSCHEN**

Die wandernden Personen sind überwiegend jung und hochqualifiziert. 43% der weggezogenen Befragten verfügen über einen akademischen Abschluss. Diese ziehen vorzugsweise in die Städte Braunschweig und Berlin oder in die Region Hannover. Das gleiche Phänomen zeigt sich jedoch auch bei Zugezogenen. 55% derjenigen, die nach Wolfsburg ziehen, haben einen Hochschulabschluss oder eine Promotion. Das spiegelt den

Wettbewerb zwischen den Großstädten um diese Zielgruppe wider.

Insgesamt haben die umziehenden Haushalte ein Äquivalenzeinkommen, welches deutlich über dem bundesdeutschen Mittel liegt. Dies trifft auch auf die Haushalte zu, die eine Berufsausbildung oder eine berufliche Spezialisierung absolviert haben.

#### **1/3 DER ZUZÜGE NACH WOLFSBURG SIND RÜCKKEHRER/INNEN**

30% der Neu-Wolfsburger/innen haben angegeben, vor ihrem jetzigen Zuzug schon einmal in Wolfsburg gelebt zu haben. Die Hälfte sogar länger als 5 Jahre. Die Rückkehrer/innen sind im Schnitt 5 Jahre älter als die restlichen Zuzüge und häufiger Singles. Sie ziehen häufiger in Eigentum (33%). Fast die Hälfte von Ihnen zieht aus Gifhorn oder Helmstedt zu – das sind 26 Prozentpunkte mehr als bei den Nicht-Rückkehrer/innen.

#### **ATTRAKTIVER ARBEITSSTANDORT ALS ZUZUGSMOTOR – EIGENTUMSERWERB ALS WEGZUGSGRUND**

Fast die Hälfte gibt als wichtigsten Grund an, berufsbedingt nach Wolfsburg gezogen zu sein. Aber auch persönliche Gründe – wie der Wunsch in die Nähe von Freunden oder Verwandten zu ziehen – sind für ein Drittel der Haushalte ausschlaggebend.

Zugleich bewegt der Wunsch nach Wohneigentum vor allem junge Paare sowie Familien in der Expansionsphase zu einem Umzug in die Umlandkreise. Daneben dominieren persönliche Gründe, wie die Haushaltsvergrößerung durch Zusammenziehen mit dem Partner/der Partnerin. Das schlechte Preis-Leistungs-Verhältnis der Wohnung/des Hauses ist für gut 24% von Bedeutung – allerdings selten als alleinstandender Grund.

#### **DIE HÄLFTE DER WEGZÜGE SUCHT AUCH IN WOLFSBURG NACH EINER NEUEN WOHNUNG/EINEM NEUEN HAUS**

Die Hälfte der weggezogenen Haushalte hatte nach einem passenden Angebot sowohl in Wolfsburg als auch außerhalb Wolfsburgs gesucht. Vor allem

Familien mit Kindern (72%) und Eigentümer (65%) haben auch innerhalb Wolfsburgs nach neuem Wohnraum gesucht. Singles und Paare suchten dagegen häufiger gezielt außerhalb Wolfsburgs.

Mehr als die Hälfte der Neu-Wolfsburger/innen hat ausschließlich in Wolfsburg gesucht, nur 25% haben auch das Umland in die Suche einbezogen. Vor allem Singles, die in die Kernstadt Wolfsburgs gezogen sind, haben ihre Suche auf das Wolfsburger Stadtgebiet begrenzt (66%). Zuzüge in die Ortsteile Wolfsburgs haben jedoch auch vermehrt im direkten Umland gesucht.

### **EIGENTUM IN WOLFSBURG SCHNELLER ALS IM UMLAND ZU FINDEN – BEI MIETE KAUM UNTERSCHIEDE**

71% der Zuzüge und 69% der Wegzüge, die nach Miete gesucht haben, werden innerhalb von drei Monaten fündig. Längere Suchzeiten haben dagegen Befragte mit dem Wunsch nach Eigentum. 57% der Zuzüge benötigten innerhalb Wolfsburgs mindestens 7 Monate um das geeignete Objekt zu finden. Deutlich länger haben ehemalige Wolfsburger/innen im Umland gesucht (69% brauchen länger als ein halbes Jahr)

Diese Werte spiegeln sich auch in der Anzahl an besichtigten Objekten wieder. Sie steigt mit der Dauer der Suche an.

Die größten Hindernisse im Suchprozess waren die Auswahl und das Angebot in Kombination mit dem Preis-Leistungs-Verhältnis.

### **IN WOLFSBURG IST WOHNVIELFALT GEFRAGT**

Wer nach Wolfsburg zieht, wohnt zunächst überwiegend zur Miete. 65% ziehen in eine Mietwohnung, 15% in ein Haus zur Miete, lediglich 20% entscheiden sich bei ihrem Umzug nach Wolfsburg ein Haus oder eine Eigentumswohnung zu erwerben. Wer sich entscheidet aus Wolfsburg wegziehen, wohnt anschließend zu 46% im Eigentum und 54% zur Miete.

Die Hälfte der aus Wolfsburg weggezogenen Haushalte leben nach ihrem Umzug zur Miete. Besonders hoch ist der Mieteranteil bei den Haushalten, die ihren Wohnort nach Braunschweig, Ber-

lin oder der Region Hannover verlegt haben. Zudem geben sie häufiger als die Wegzüge in das ländliche Umland berufsbedingte Gründe für ihren Umzug an.

92% der Zuzüge und 94% der Wegzüge können ihren Wunsch nach Eigentum erfüllen. Die Wunscherfüllungsquote bei Miete-Suchenden liegt bei nahezu 100%. Bezüglich des gesuchten Gebäudetyps sinken die Quoten vor allem bei Zuzügen, die nach freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppel- oder Reihenhäusern gesucht haben, deutlich auf gut 65% ab.

### **WOHNSITUATION VERÄNDERT SICH DURCH DEN UMZUG ÄUßERST DIFFERENZIERT**

Wohnungsbezogene Aspekte, wie die Haushaltsgröße, die Wohnfläche oder die Wohnkosten verändern sich unterschiedlich. Einfluss haben unterschiedlichste Faktoren: z. B. der Umzugsgrund, das Haushaltsnettoeinkommen, der Haushaltstyp, das Alter der Befragten oder auch die Quell- und Zielregion des Umzugs.

So tauschen beispielsweise 33% der Wegzüge ihr Mietverhältnis gegen Eigentum. Unter den Familien mit Kindern in der Expansionsphase sind es 20 Prozentpunkte mehr.

### **DIE WOHNZUFRIEDENHEIT ENTWICKELT SICH VOR ALLEM BEI ZUGEZOGENEN ÜBER 35 JAHREN POSITIV**

Die Zufriedenheit mit dem Wohnort und der Wohnung/dem Haus entwickelt sich durch den Umzug in der Summe sowohl für Zu- als auch Wegzüge in der Summe positiv. Allerdings gibt es auch Teilgruppen, die nach dem Umzug unzufriedener sind als vorher. Vor allem jüngere Zuziehende bis 35 Jahre waren mit dem alten Wohnort zufriedener. Dagegen kommt Wolfsburg besonders bei Befragten über 35 Jahre gut an. Hier werden überproportional hohe Zufriedenheitswerte erreicht.

Ehemalige Wolfsburger Familien mit Kindern waren von allen Wegzügen am zufriedensten mit dem Wohnort Wolfsburg. Allerdings waren sie überdurchschnittlich unzufrieden mit ihrer Wolfsburger Wohnung/ihrem Wolfsburger Haus.

### WEGZÜGE MIT ANHALTENDEN VERBINDUNGEN ZU WOLFSBURG

Für viele der weggezogenen Befragten bleibt jedoch Wolfsburg der Arbeitsort. 62% der Befragten und 54% der Partner/innen arbeiten weiterhin in Wolfsburg. Dabei pendeln vor allem Personen weiterhin nach Wolfsburg, die im ländlichen Umland Eigentum erworben haben (77%).

Auch soziale Kontakte werden weiterhin in Wolfsburg gepflegt. Gut 60% der Befragten kommen mehrmals im Monat nach Wolfsburg, um Freunde und Verwandte zu besuchen. Daneben geben gut vier von zehn Befragten an, weiterhin regelmäßig die Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebote in der Stadt zu nutzen.

### UNTERSCHIEDLICHE ENTWICKLUNG DES MOBILITÄTSVERHALTENS VON ZU- UND WEGZÜGEN

Sowohl bei den Zuzügen als auch bei den Wegzügen dominiert der PKW als Transportmittel für den täglichen Arbeitsweg (56% bzw. 71% nach dem Umzug). Die Veränderung des Mobilitätsverhaltens auf dem Arbeitsweg durch den Umzug erfolgt jedoch divergent – bei den Zuzügen verringert sich die PKW-Nutzung (-2,8 Prozentpunkte) und bei den Wegzügen steigt sie um 3,6 Prozentpunkte an.

Zugezogene Haushalte mit PKW verringern die Anzahl von 1,5 vor dem auf 1,4 PKW nach dem Umzug. Bei den weggezogenen Haushalten steigt der Wert dagegen von 1,6 auf 1,7 PKW an. Eine Verringerung der PKW-Anzahl im Haushalt führt dazu, dass viel häufiger alternative Verkehrsmittel für den Arbeitsweg genutzt werden (ca. 50% ÖPNV oder Fahrrad).

Gut 85% der Berufspendler nach Wolfsburg benutzen den PKW für den Arbeitsweg. Für 54% von Ihnen verlängert sich dabei die Fahrtzeit zum Arbeitsort durch den Umzug. Bei den Zuzügen ist unabhängig vom Arbeitsort mehrheitlich eine Fahrzeitverkürzung festzustellen (54%).

### NAHEZU DIE HÄLFTE DER NEU-WOLFSBURGER/INNEN PLANT LANGFRISTIG IN DER STADT ZU LEBEN

Weniger als 20% der Neu-Wolfsburger/innen sehen ihren neuen Wohnort lediglich als Zwischenlösung bzw. temporären Aufenthalt an. Unter den 18- bis unter 25-Jährigen – der Gruppe mit der größten Mobilität sind es nahezu ein Drittel.

Neben 37% noch unentschlossenen möchten jedoch 45% der Befragten dauerhaft in Wolfsburg leben. Mit steigendem Alter der Befragten oder dem Erwerb von Eigentum steigt der Wert auf bis zu 64% an.

Zusätzlich wurde nach einem möglichen weiteren innerstädtischen Umzug gefragt. Insgesamt sieht rund ein Drittel der Neu-Wolfsburger/innen den Bedarf eines weiteren Umzugs. Befragte, die langfristig in Wolfsburg bleiben wollen und Eigentümer schließen einen weiteren Umzug innerhalb Wolfsburg häufiger aus als andere. Interessant: Mieter bei Wohnungsunternehmen/-genossenschaften sind eher zu einem Verbleib in der jetzigen Wohnung bereit, als solche bei z. B. privaten Vermietern (49% zu 42%).

### FAST 50% DER WEGZÜGE KANN SICH EINE RÜCKKEHR NACH WOLFSBURG VORSTELLEN

49% der Befragten können sich unter bestimmten Voraussetzungen vorstellen, in Zukunft wieder in Wolfsburg zu leben. Darunter sind vor allem Familien mit Kindern, Haushalte, die in Einfamilien, Doppel- oder Reihenhäuser gezogen sind und solche, die sowohl außerhalb Wolfsburgs als auch in Wolfsburg gesucht haben. Wegzüge nach Gifhorn und Helmstedt können sich eine Rückkehr nach Wolfsburg überproportional häufig vorstellen (67% der potentiellen Rückkehrer/innen).

Die mögliche Rückkehr wurde von den Befragten an bestimmte Bedingungen geknüpft. Wenn Haushalte sich eine Rückkehr nach Wolfsburg vorstellen können, dann sind für sie aber vor allem finanzielle Fragen zu klären – wie entwickelt sich der Immobilienmarkt und wie sind die Kosten für Mietobjekte, Grundstücke oder Eigentum.



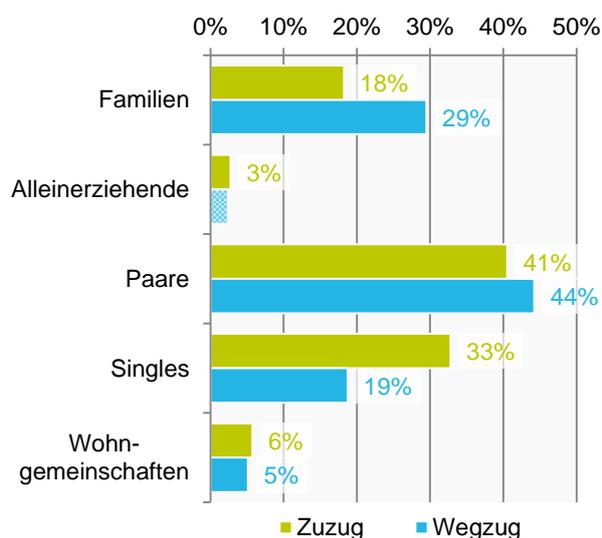
## 4 Charakterisierung umziehender Haushalte

Zur Klärung der Fragen, welche Haushaltstypen wandern, wie diese charakteristisch beschrieben werden können und wie sich abwandernde von zuziehenden Haushalten unterscheiden, werden im Folgenden demographische, sozioökonomische und wohnungsbezogene Merkmale der befragten Haushalte nach dem Umzug analysiert.

### 4.1 Demographische Merkmale

Auf Basis der Angaben der Befragten zu den in ihrem Haushalt lebenden Personen, wurden die in Abb. 7 dargestellten Haushaltstypen abgeleitet. Die genauen Definitionen sowie die Herleitung findet sich im Glossar (I). Der dominierende Haushaltstyp sind die Paare, die bei den Zuzügen 41% und bei den Wegzügen 44% aller Haushalte auf sich vereinigen. Bei den Zuzügen folgen mit 33% die Single-Haushalte und mit 18% Familien (mit Kindern). Diese Reihenfolge ist bei den Wegzügen umgekehrt. Es verlassen deutlich mehr Familien (29%) als Singles (19%) die Stadt.

**Abb. 7: Verteilung der Zuzüge und Wegzüge nach Haushaltstypen**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

Sehr kleine Anteilswerte entfallen auf Alleinerziehende und Wohngemeinschaften, die aber in der Größenordnung ungefähr der Repräsentation in der Wolfsburger Bevölkerung entsprechen. Die Diffe-

renzung nach Haushaltstypen bei den Zuzügen nach Wolfsburg zeigt ein zu erwartendes Muster. Unter den Zuzügen in die Ortsteile ist der Anteil an Familien mit Kindern mit 32% am höchsten, der Anteil an Singles mit 22% dafür am geringsten. Umgekehrt sind die Anteile der Haushaltstypen in der Kernstadt mit 13% Familien und 44% Singles. Ähnlich sieht es bei den Wegzügen aus. In den städtischen Gebieten Braunschweig, Berlin und der Region Hannover sind 61% Paarhaushalte und nur 11% Familien. In den ländlichen Umlandlandkreisen (ländliches Gebiet) steigt der Anteil von Familien mit Kindern auf 39%.

**Tab. 9: Verteilung der Zuzüge und Wegzüge auf Haushaltstypen inklusive der definierten Untertypen**

Haushaltstypen	Zuzüge nach Wolfsburg	Wegzüge aus Wolfsburg
	Anteil in %	
N (Insgesamt)	1.135	624
<b>Familien</b>	<b>18%</b>	<b>29%</b>
davon		
Familien in der Expansionsphase	13%	21%
Familien in der Konsolidierungsphase	4%	5%
Großfamilien	x	x
<b>Alleinerziehende</b>	<b>3%</b>	<b>x</b>
<b>Paare</b>	<b>41%</b>	<b>44%</b>
davon		
Jüngere Paare	22%	25%
Paare mittleren Alters	9%	12%
Ältere Paare	6%	6%
Rentnerpaare	3%	x
<b>Singles</b>	<b>33%</b>	<b>19%</b>
davon		
Jüngere Singles	19%	9%
Singles mittleren Alters	6%	x
Ältere Singles	5%	x
Single-Rentner	3%	x
<b>Wohngemeinschaften</b>	<b>6%</b>	<b>5%</b>

Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

In Tab. 9 sind zusätzlich für drei der fünf vorgestellten Haushaltstypen, die jeweils abgeleiteten Unter-

gruppen dargestellt. Aufgrund zu geringer Fallzahlen wird in diesem Bericht jedoch meistens auf die fünf Obergruppen zurückgegriffen. Dennoch verdeutlicht die Tabelle sehr anschaulich die Verteilungen innerhalb der Haushaltstypen. So dominieren bei Familien vor allem solche in der Expansionsphase (mindestens ein Kind unter 6 Jahren) das Wanderungsgeschehen.

Bei den Paaren und Singles sind es vor allem die Jüngeren (18 bis unter 35 Jahre), die einen großen Anteil haben. Das lässt sich durch das in Abb. 6 beschriebene deutlich geringere Durchschnittsalter der Grundgesamtheit der Befragung im Vergleich zu den Wolfsburger Einwohner/innen erklären. Das Durchschnittsalter der befragten Zu- und Wegzüge liegt bei 33 Jahren (Median), dass der Wolfsburger Bevölkerung lag am 31.12.2018 bei 44 Jahren.<sup>2</sup>

Das Durchschnittsalter der Zuzüge in die Kernstadt sowie nach Westhagen und Detmerode liegt mit 31 bzw. 32 Jahren knapp unter dem Schnitt aller Zuzüge. Vor allem die Zuzüge in die Ortsteile sind mit im Schnitt 35 Jahren eher etwas älter. Bei den Wegzügen unterscheidet sich das Alter deutlich, je nachdem, ob die Befragten in städtisches Gebiet (Berlin, Braunschweig, Region Hannover) oder in das ländliche Wolfsburger Umland gezogen sind. Die Wegzüge in die Stadt sind mit im Schnitt 29 Jahren deutlich jünger als die Wegzüge in ländliches Gebiet mit 34 Jahren.

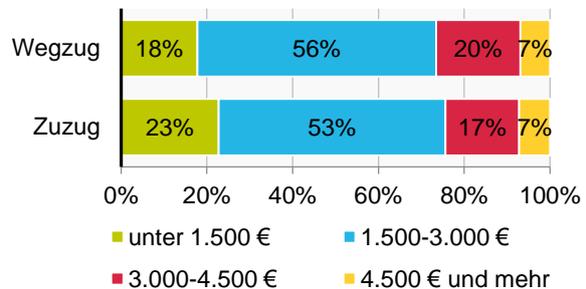
**4.2 Sozioökonomische Merkmale**

Auf Basis des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens und der Altersangabe für jedes Haushaltsmitglied wurde das gewichtete Nettoäquivalenzeinkommen berechnet. Wie im Glossar (I) beschrieben, erhält die erste erwachsene Person eines Haushaltes das Bedarfsgewicht 1, Personen, die 14 Jahre und älter sind, erhalten ein Gewicht von 0,5 und Haushaltsmitglieder unter 14 Jahren wird ein Gewicht von 0,3 zugewiesen. Somit können Einkommen von Haushalten mit unterschiedlicher Struktur und Zusammensetzung verglichen werden.

Der Median des Nettoäquivalenzeinkommens der zugezogenen Haushalte liegt bei 2.166 Euro im

Monat, der von weggezogenen Haushalten rund 100 Euro höher bei 2.250 Euro im Monat.

**Abb. 8: Nettoäquivalenzeinkommen der befragten Haushalte**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

Zur Einordnung: Bei der Wolfsburger Familienbefragung 2016 lag das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen von Familien mit minderjährigen Kindern bei 1.897 Euro.<sup>3</sup> Die Zuzüge nach Wolfsburg verfügen tendenziell über weniger Geld als die Wegzüge. Immerhin 23% haben weniger als 1.500 Euro monatliches Einkommen zur Verfügung. Bei beiden Gruppen konzentriert sich das Äquivalenzeinkommen in der Spanne von 1.500 bis unter 3.000 Euro im Monat. Unterschiede nach Haushaltstypen werden im Rahmen der Haushaltstypisierung vorgestellt (siehe Kapitel 4.5).

Die befragten Neu-Wolfsburger/innen haben im Mittel einen höherwertigen Abschluss, als ehemalige Wolfsburger/innen. Rund 55% der Zuzüge verfügen über einen Hochschulabschluss. Das ist eine bemerkenswerte Zahl, da der Anteil der Akademiker/innen an der Gesamtbevölkerung Deutschlands im Jahr 2017 nur bei 18% lag.<sup>4</sup> Der Anteil der Personen mit Hochschulabschluss liegt bei den Wegzügen lediglich bei 43%. Entsprechend ist der Anteil derer, die eine Berufsausbildung oder Spezialisierung (z. B. Meister) absolviert haben mit 47% um 13 Prozentpunkte höher als bei den Zuzügen. Folglich steigt der Akademikeranteil in der Stadt durch die Zuzüge weiter an.<sup>5</sup>

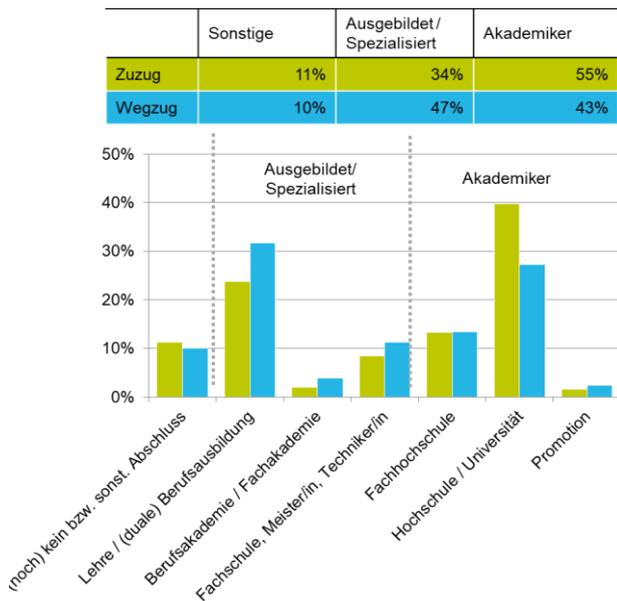
<sup>2</sup> Stadt Wolfsburg - Melderegister - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik (2018)

<sup>3</sup> Stadt Wolfsburg - Familienbefragung in Wolfsburg (2016)

<sup>4</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis) – Mikrozensus (Tabelle 12211-0041) (2019)

<sup>5</sup> Bei standardisierten Befragungen ist grundsätzlich ein Bildungs-Bias festzustellen. Befragte mit höheren Bildungsabschlüssen antworten tendenziell häufiger als andere. Dieser Effekt ist bei der Interpretation der Werte zu berücksichtigen.

**Abb. 9: Höchster Bildungsabschluss der Befragten**

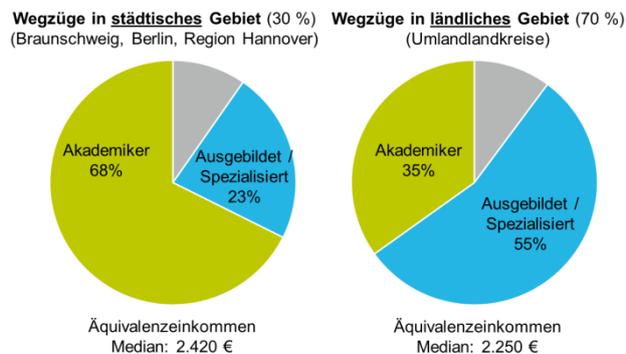


Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

Das Bildungsniveau korreliert bekanntermaßen mit dem Alter der Person. Auch das zeigen die Ergebnisse der Wanderungsmotivbefragung – vor allem bei den Zuzügen nach Wolfsburg. Befragte aus den Haushaltstypen Familien in der Expansionsphase sowie Jüngere Paare und Singles (bis unter 35 Jahre) sind bereits zu über 64% Akademiker/innen.

Bei den Wegzügen lassen sich, abhängig vom höchsten Bildungsabschluss, unterschiedliche Präferenzen bezüglich des Ziels im Umland beobachten (siehe Abb. 10).

**Abb. 10: Bildungsabschluss und Nettoäquivalenzeinkommen der Wegzüge nach dem Zielgebiet der Wanderung**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

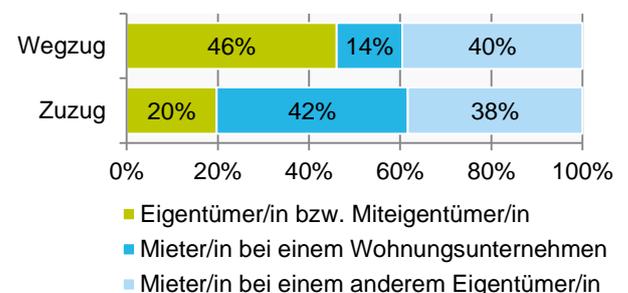
Akademiker/innen zieht es vor allem in städtische Gebiete wie Berlin, Braunschweig oder die Region Hannover (30% aller Wegzüge) – hier verfügen 68% der ehemaligen Wolfsburger/innen über einen Hochschulabschluss. Nahezu umgekehrt stellt sich das Verhältnis bei den Wegzügen in das ländliche Umland (70% aller Wegzüge) dar. Hier dominieren Befragte mit Ausbildung und/oder Spezialisierung mit 55%. Die Wegzüge in städtisches Gebiet verfügen dabei mit 2.420 Euro im Monat über das höhere Nettoäquivalenzeinkommen. Jedoch haben sie im Vergleich zu denen, die ins ländliche Umland gezogen sind, auch deutlich höhere Wohnkosten zu tragen (Median der Miete je m<sup>2</sup> von 9,00 Euro im Vergleich zu 7,22 Euro). Ein ähnliches Muster ist für die Verteilung der Zuzüge nach dem Bildungsabschluss innerhalb Wolfsburgs nicht zu erkennen. Unterschiede gibt es jedoch in Bezug auf das Nettoäquivalenzeinkommen der Haushalte. In der Kernstadt verfügen die Haushalte im Schnitt über 2.167 Euro und in den Ortsteilen über 2.250 Euro im Monat.

**4.3 Wohnungsbezogene Merkmale**

Neben den demographischen und sozioökonomischen Merkmalen sind vor allem wohnungsbezogene Aspekte, wie Wohnform, Gebäudetyp, Wohnfläche und Miete von Bedeutung.

Die Wegzüge ins Umland wohnen nach dem Umzug zu 46% im Eigentum – das sind 26 Prozentpunkte mehr als bei den Zuzügen nach Wolfsburg (siehe Abb. 11). Ein sehr hoher Anteil der weggezogenen Haushalte (54%) wohnt zur Miete nach dem Umzug.

**Abb. 11: Wohnform nach dem Umzug**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

Bei den Neu-Wolfsburger/innen trifft das sogar auf 80% zu, wovon gut die Hälfte eine Wohnung bei einem Wohnungsunternehmen bzw. einer Wohnungsgenossenschaft gemietet hat. Zur Relation: Aus den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 geht hervor, dass 60% der damals 63.579 Wolfsburger Wohnungen zur Miete bewohnt waren.<sup>6</sup> Davon sind gut 60% in den Händen der Neuland Wohnungsgesellschaft mbH, der Volkswagen Immobilien GmbH und der Allertal Immobilien eG. Für diese Wohnungen kann auf detaillierte Auswertungen im Rahmen der jährlichen Mietmarktanalyse zurückgegriffen werden (siehe Tab. 5).<sup>7</sup>

Schon 2006 wurden Wegzüge aus Wolfsburg befragt. Damals waren es noch 59%, die zum Eigentum und nur 41%, die zur Miete gewohnt haben.<sup>8</sup> Zu beachten ist, dass 2006 nur weggezogene Personen in Braunschweig, Gifhorn, Helmstedt und Wolfenbüttel angeschrieben wurden. Ein Vergleich der Ergebnisse von 2018 und 2006 ausschließlich für diese Zielregionen zeigt, dass sich der Anteil der Mieter um 6 Prozentpunkte erhöht und der Anteil der Eigentümer um 6 Prozentpunkte verringert hat.

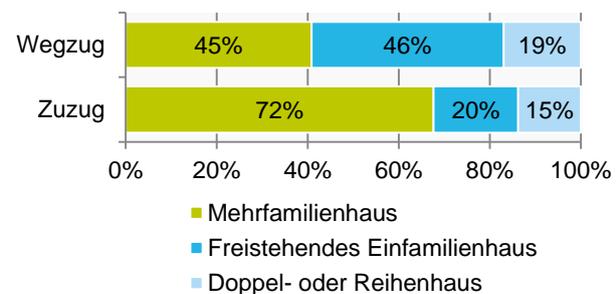
Wie auch bei den bisher vorgestellten demographischen und sozioökonomischen Ergebnissen, lohnt auch hier eine differenzierte räumliche Betrachtung. So wohnen von den Haushalten, die in städtisches Gebiet verzogen sind 86% zur Miete, wohingegen die im ländlichen Gebiet mit einem Anteil von 59% mehrheitlich in Eigentum wohnen. Ein ähnliches Bild lässt sich innerhalb Wolfsburgs bei den in Miete Zuziehenden zeichnen. 88% der Neu-Wolfsburger/innen wohnen in der Kernstadt zur Miete. In Fallersleben und Vorsfelde sind es 79%. Auffällig ist jedoch, dass auch in den restlichen Ortsteilen Wolfsburgs immerhin 63% der Zuzüge zur Miete wohnen.

Ein wesentlicher Einflussfaktor auf die Wohnform ist das Alter der Befragten. Die zugezogenen Eigentümer sind im Schnitt 40 Jahre alt (50% von

Ihnen sind zwischen 30 und 55 Jahre alt), die Mieter sind mit 31 Jahren im Mittel deutlich jünger (50% von Ihnen sind zwischen 26 und 41 Jahre alt). Bei den Wegzügen verhält es sich für die Mieter im Medianalter identisch (50% der Befragten zwischen 26 und 38 Jahre alt). Jedoch sind die ehemaligen Wolfsburger/innen, die außerhalb in Eigentum gezogen sind, im Schnitt um fünf Jahre jünger (35 Jahre) als die zugezogenen Eigentümer in Wolfsburg (50% der Befragten zwischen 30 und 45 Jahren).

Ergänzend zur Wohnform ist der Gebäudetyp von Interesse, in den die Zu- bzw. Wegzüge nach dem Umzug gezogen sind (siehe Abb. 12). Von den ehemaligen Wolfsburger/innen wohnen 45% in Mehrfamilienhäusern, bei den Zuzügen sind es 72%. Fast die Hälfte der Wegzüge zieht in freistehende Einfamilienhäuser (46%) und 19% in Doppel- oder Reihenhäuser. In diese Gebäudetypen ziehen nur 35% der zugezogenen Haushalte in Wolfsburg. Zur Einordnung helfen die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung. Demnach entfielen 2011 36% des Wolfsburger Wohnungsbestandes auf Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser und 64% auf Mehrfamilienhäuser.

**Abb. 12: Gebäudetyp nach dem Umzug**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

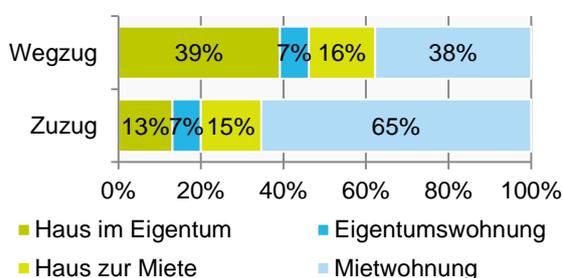
Auch hier ist für die Wegzüge ein Vergleich mit den Ergebnissen der Wanderungsmotivbefragung 2006 möglich. Im Gegensatz zur Wohnform gibt es jedoch beim Gebäudetyp keine größeren Verschiebungen. Der Anteil der Haushalte, die in Mehrfamilienhäusern wohnt, gewinnt lediglich um 1,5 Prozentpunkte hinzu.

85% der in städtische Gebiete weggezogenen Wolfsburger/innen wohnen jetzt in einem Mehrfamilienhaus. In den ländlichen Gebieten sind es ledig-

<sup>6</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder – Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung) (2014)  
<sup>7</sup> Stadt Wolfsburg - Mietmarktanalyse 2019 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
<sup>8</sup> Stadt Wolfsburg - Wanderungsmotivbefragung 2006 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

lich 29%. Innerhalb Wolfsburgs wohnen im Schnitt 84% der Zuzüge in der Kernstadt in Mehrfamilienhäusern, in Fallersleben und Vorsfelde 73% und in den restlichen Ortsteilen nur noch 43%. Die Gebäude- und Wohnungszählung von 2011 gibt ein ähnliches Verhältnis wieder. In den Stadtteilen der Kernstadt liegt der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zwischen 75% und 95%, in Fallersleben und Vorsfelde bei gut 50% und in den restlichen Ortsteilen machen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weniger als ein Drittel aus.

**Abb. 13: Wohnform in Kombination mit dem Gebäudetyp nach dem Umzug**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

In Abb. 13 wurden die Informationen zur Wohnform und zum Gebäudetyp kombiniert, sodass der Anteil Eigentum bzw. Miete nach Gebäudetyp ersichtlich wird. Demnach wohnen 39% der Wegzüge im eigenen Haus und 7% in einer Eigentumswohnung. 38% der ehemaligen Wolfsburg/innen wohnen in einem Mehrfamilienhaus zur Miete. In der Summe ergibt sich bei den weggezogenen Haushalten in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eine Relation von 29% zur Miete und 71% zu Eigentum. Bei denen, die in Mehrfamilienhäuser verzogen sind, entsteht eine Relation von 84% zu 16%. Im Vergleich zur Wanderungsmotivbefragung 2006 hat sich zumindest in Bezug auf Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser das Verhältnis des Anteils Eigentum zu Miete leicht verändert. Damals lag es noch bei 81% Eigentum und 19% Miete – eine Verschiebung von 10 Prozentpunkten.

65% der Zuzüge wohnen klassisch in Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Immerhin 15% wohnen zur Miete in einem Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser und 13% haben in selbigem Eigentum erworben. Wie bei den Wegzügen verdeutlichen auch hier Relationen der Anteile von Miete und

Eigentum innerhalb der beiden Gebäudetypen die Verhältnisse. So sind 47% der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in Eigentum und 90% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zur Miete bewohnt. Damit unterscheiden sich diese Werte deutlich von der gesamtstädtischen Verteilung, die im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 erhoben wurde. Damals waren 80% aller Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser vom Eigentümer und 80% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zur Miete bewohnt.

Um ein Gefühl für die Neubauaktivität bzw. auch die Sanierungstätigkeiten in und außerhalb Wolfsburgs zu erhalten, wurde gefragt, ob es sich bei der neuen Wohnung/dem neuen Haus um einen Neubau bzw. Erstbezug (z. B. nach Sanierung) handelt.

14% der Zuzüge und 24% der Wegzüge haben angegeben, dass dies auf ihre neue Unterkunft zutrifft. Bei den Wegzügen ist eine Konzentration auf das ländliche Umland (insbesondere im Bereich Gifhorn und Helmstedt) zu beobachten. Dort ist nahezu ein Drittel in einen Neubau oder Erstbezug gezogen. Davon sind 58% in ein neues Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser (Eigentum) und ein Viertel in eine neu gebaute oder sanierte Mietwohnung gezogen.

Von den 14% der Zuzüge, die in einen Neubau oder in eine sanierte Wohnung/Haus gezogen sind, entfällt die Hälfte auf Haushalte in Mietwohnungen. Nur ein Viertel ist in ein neues Haus im Eigentum gezogen. Bezüglich der räumlichen Verteilung in Wolfsburg, sind dabei keine besonderen Schwerpunkte zu erkennen.

Wohnkosten sind ein wichtiger Faktor bei der Wohnortwahl eines Haushaltes. Daher wurde in der Befragung nach der monatlichen Kaltmiete bzw. der Belastung für Wohneigentum ohne Heizungs-, Strom- und sonstige Betriebskosten gefragt. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Angaben der Befragten häufig über der reinen Netto-Kaltmiete liegen, da diese einen ungefähren Betrag zum Beispiel aus ihrem Kontoauszug angeben. Darin sind zumeist Betriebskosten oder sonstige Mietzuschläge, wie z. B. für einen Stellplatz, enthalten. Deshalb weichen die Angaben zu Wohnkosten zum Teil deutlich von z. B. den Mieten aus der Wolfsburg/er Mietmarktanalyse ab – wie im weiteren Verlauf noch aufgezeigt wird.

In Tab. 10 sind für die Zu- und Wegzüge jeweils die durchschnittliche Miete bzw. Belastung für Wohneigentum (Median) je m<sup>2</sup> Wohnfläche dargestellt. Zusätzlich zur Wohnform ist der Gebäudetyp abgebildet. Somit lassen sich z. B. differenzierte Aussa-

gen über Haus- und Wohnungseigentümer treffen. Die Wolfsburger Neu-Bürger/innen zahlen bei Wohnungsunternehmen bzw. -genossenschaften 8,36 Euro je m<sup>2</sup>. Mieter zahlen bei privaten Eigentümern mit im Schnitt 9,0 Euro je m<sup>2</sup> deutlich mehr.

**Tab. 10: Monatliche Nettokaltmiete bzw. Belastung für Wohneigentum nach dem Umzug**

Wohnform	Gebäudetyp	Zuzüge nach Wolfsburg		Wegzüge aus Wolfsburg	
		Anteil in %	Euro je m <sup>2</sup> (Median)	Anteil in %	Euro je m <sup>2</sup> (Median) <sup>2</sup>
Eigentümer/in bzw. Miteigentümer/in	Einfamilien-, Doppel-, Reihenhauser	13,2	7,30	39,2	6,42
	Mehrfamilienhaus	6,8	6,67	7,0	6,25
	Insgesamt	19,9	7,14	46,2	6,38
Mieter/in bei einem Wohnungsunternehmen/-genossenschaft	Einfamilien-, Doppel-, Reihenhauser	3,3	8,78	1,1	x
	Mehrfamilienhaus	38,1	8,34	13,2	8,67
	Insgesamt	41,4	8,36	14,3	8,69
Mieter/in bei einem anderem Eigentümer/in (z. B. Privat)	Einfamilien-, Doppel-, Reihenhauser	11,4	9,13	14,9	7,53
	Mehrfamilienhaus	27,2	8,89	24,6	7,69
	Insgesamt	38,6	9,00	39,5	7,68

Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

Werden nur die Mieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrachtet, gehen die Wohnkosten leicht zurück. Diejenigen, die ein Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhauser mieten, zahlen z. B. bei privaten Vermietern mit 9,13 Euro je m<sup>2</sup> etwas mehr als für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Kosten für Wohneigentum liegen deutlich unter den Mietkosten (7,14 Euro je m<sup>2</sup>).

Bei den Wegzügen lassen sich in der Summe geringere Wohnkosten am neuen Wohnort im Wolfsburger Umland feststellen. So sind die Mieten bei Privateigentümern um mehr als einen Euro geringer als bei den Zuzügen. Die Wolfsburger Wohnungsunternehmen stehen jedoch im Vergleich zu denen im Umland sehr gut da – so liegen die Wohnkosten dort ca. 30 Cent je m<sup>2</sup> über denen in Wolfsburg. Die Belastungen für Wohneigentum wiederum fallen geringer als die der Zuzüge in Wolfsburg aus. Mit 6,38 Euro je m<sup>2</sup> beträgt die Differenz rund 75 Cent je m<sup>2</sup>.

Neubau oder Erstbezug führt zu einer deutlichen Preissteigerung. Mieter von neuen bzw. sanierten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zahlen sowohl bei Zu- als auch Wegzügen, rund 2 Euro je m<sup>2</sup> mehr. Die Neu-Wolfsburger/innen haben monatlich 10,83 Euro je m<sup>2</sup> (11% der Mieter in Mehrfamilienhäusern wohnen im Neubau/Erstbezug) und die

ehemaligen Wolfsburger/innen 9,51 Euro je m<sup>2</sup> (16% der Mieter in Mehrfamilienhäusern wohnen im Neubau/Erstbezug) zu tragen.

Auch beim Erwerb von Eigentum ist der Effekt zu beobachten. Bei den Wegzügen, die ein neues bzw. saniertes Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhauser erworben haben, liegen die monatlichen Kosten ca. 80 Cent je m<sup>2</sup> über denen von Nicht-Neubau. Die 37% der Eigentümer außerhalb Wolfsburgs zahlen für ihr neues bzw. saniertes Haus im Schnitt 6,67 Euro je m<sup>2</sup>. Gebrauchte bzw. unsanierte Immobilien sind demnach mit unter 6 Euro je m<sup>2</sup> deutlich günstiger.

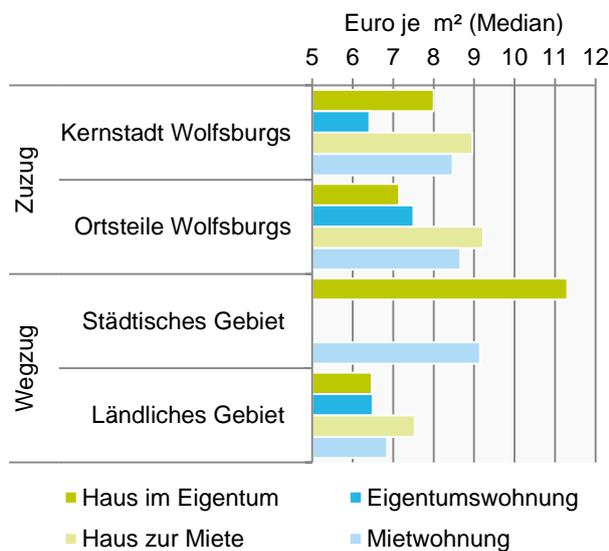
**Tab. 11: Entwicklung von Bestands-, Wiedervermietungs- und Angebotsmieten in Wolfsburg 2015 bis 2017**

Jahr	Bestandsmiete	Neuvermietung	Angebotsmiete
	Neuland, VW Immobilien, Allertal		(überwiegend private Vermieter)
	Euro je m <sup>2</sup> (Mittelwert)		
2015	5,8	6,5	8,7
2016	5,9	6,8	9,0
2017	6,0	6,9	8,7

Quellen: Stadt Wolfsburg – Mietmarktanalyse 2019 (Bestands- und Wiedervermietungs-miete); NBank - Datenbasis RegioKon-text GmbH/Immobilien Scout GmbH (Angebotsmieten)

Zur Einordnung der dargestellten Wohnkosten aus der Wanderungsmotivbefragung 2018 sind in Tab. 11 die Mieten aus der Mietmarktanalyse 2019 mit Mietangaben aus den Jahren 2015 bis 2017 abgebildet. Neben den Bestands- und Neuvermietungs-mieten der drei großen Wolfsburger Wohnungsunternehmen bzw. -genossenschaften sind zum Vergleich auch die Angebotsmieten basierend auf Daten aus der Internetplattform Immobilien Scout 24 angegeben. Wie bereits eingangs beschrieben, liegen die Neuvermietungs-mieten von Neuland, Allertal und VW-Immobilien deutlich unter den Ergebnissen aus der Befragung (ca. -1,4 Euro je m<sup>2</sup>). Ein Blick auf die Angebotsmieten aus Immobilienscout 24, die sogar noch über denen aus der Befragung liegen, hilft die Ergebnisse neben vorhandener Verzerrungen im Rahmen der Erfassung der Daten entsprechend einzuordnen.

**Abb. 14: Monatliche Nettokaltmiete bzw. Belastung für Wohneigentum nach dem Umzug differenziert nach Zielgebiet des Umzugs**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

Abschließend für das Thema Wohnkosten erfolgt ein Einblick in die räumlichen Unterschiede nach dem Zielgebiet der Zu- und Wegzüge. In Wolfsburg wird dabei zwischen Kernstadt und Ortsteilen sowie außerhalb zwischen städtischem (Braunschweig, Berlin, Region Hannover) und ländlichem Gebiet (Umlandlandkreise Wolfsburgs) verglichen. Dargestellt sind jeweils die durchschnittlichen Wohnkos-

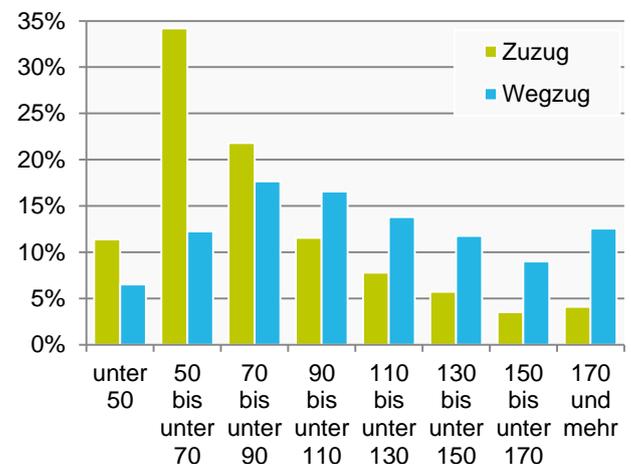
ten in Euro je m<sup>2</sup> (Median) für Haus im Eigentum, Eigentumswohnung, Haus zur Miete und Mietwohnung.

Für die Zuzüge gilt, die Kosten für ein Haus im Eigentum sind in den Ortsteilen geringer als in der Kernstadt (7,14 zu 8,00 Euro je m<sup>2</sup>). Bei Eigentumswohnungen verhält es sich umgekehrt (7,50 Euro je m<sup>2</sup> in den Ortsteilen zu 6,41 Euro je m<sup>2</sup> in der Kernstadt). Egal ob Wohnung oder Haus gemietet wird – in den Ortsteilen sind die Wohnkosten in beiden Fällen minimal höher (rund 20 Cent je m<sup>2</sup>).

Bei den Wegzügen zeigt sich ein großes Kostengefälle zwischen städtischem und ländlichem Gebiet (für das städtische Gebiet sind aufgrund zu geringer Fallzahlen keine Werte für Haus zur Miete und Eigentumswohnung dargestellt). Im ländlichen Umland wird für Eigentum, egal ob Wohnung oder Haus monatlich ca. 6,50 Euro je m<sup>2</sup> gezahlt. Das Haus im Eigentum in Braunschweig, Berlin oder der Region Hannover liegt im Schnitt bei 11,30 Euro je m<sup>2</sup>. Und auch die klassische Mietwohnung im Mehrfamilienhaus ist im Umland Wolfsburgs mit 6,85 Euro je m<sup>2</sup> um rund 2,30 Euro je m<sup>2</sup> günstiger als im städtischen Gebiet.

An dieser Stelle erfolgt ein Blick auf den Wohnflächenbedarf der zu- und wegziehenden Haushalte. Abb. 15 zeigt übersichtlich die Verteilung der Haushalte auf Wohnungsgrößen von unter 50 m<sup>2</sup> bis 170 m<sup>2</sup> und mehr (nach dem Umzug).

**Abb. 15: Wohnfläche in m<sup>2</sup> nach dem Umzug**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

Dabei ist zu erkennen, dass die Zuzüge vor allem in kleineren Wohnungen bis unter 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche leben (45,6%, +26,8 Prozentpunkte im Vergleich zu Wegzügen). Umgekehrt verhält es sich bei den Wohnungen mit 90 und mehr m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bei den Wegzügen leben 63,6% in solchen Wohnungsgrößen (+31,0 Prozentpunkte im Vergleich zu den Zuzügen). Das ist vor allem durch den deutlich höheren Anteil an Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern bei den ehemaligen Wolfsburger/innen zu begründen. Aber auch die Haushaltsgröße ist von Bedeutung. Unter den Zuzügen befinden sich deutlich mehr Singles als unter den Wegzügen.

**Tab. 12: Wohnfläche (Median) nach Gebäudetyp und Zielgebiet des Umzugs**

Gebäudetyp und Zielgebiet des Umzugs (in bzw. außerhalb Wolfsburgs)	Zuzug	Wegzug
	Wohnfläche nach dem Umzug in m <sup>2</sup> (Median)	
Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser	118	130
Mehrfamilienhäuser	67	76
Kernstadt/Städtisches Gebiet	65	75
Ortsteile/Ländliches Gebiet	85	104
Insgesamt	70	104

Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

Neu-Wolfsburger/innen haben im Median 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung (siehe Tab. 12). Die Belegungsdichte, also der Wohnflächenanspruch je Person im Haushalt liegt bei 42 m<sup>2</sup>. Eine Unterscheidung nach dem Gebäudetyp nach dem Umzug führt zu differenzierten Werten. So wohnen die Zuzüge in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern im Median auf 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche (verteilt auf 4 Räume – ohne Küche, Bad, Flur, ...) bei einer Belegungsdichte von 48 m<sup>2</sup> je Person. Bewohner/innen in Wohnungen in Mehrfamilienhäusern haben im Schnitt 67 m<sup>2</sup> zur Verfügung (verteilt auf 3 Räume) bei einer Belegungsdichte von 40 m<sup>2</sup> je Person. Dabei verfügen 80% der Wohnungen über weniger als 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Auch an dieser Stelle sollen die Erhebungsdaten der Gebäude- und Wohnungszählung von 2011 als Orientierung dienen. Im Schnitt sind Wolfsburger

Wohnungen ca. 94 m<sup>2</sup> groß. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern haben im Schnitt 66 m<sup>2</sup>.

Ehemalige Wolfsburger/innen haben in ihrem neuen Zuhause mit 104 m<sup>2</sup> im Schnitt 34 m<sup>2</sup> Wohnfläche mehr zur Verfügung als die Neu-Wolfsburger/innen. Auch der Wohnflächenanspruch je Person liegt mit 47 m<sup>2</sup> um 5 m<sup>2</sup> über dem Wert der Zuzüge.

Weggezogene Haushalte in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern haben bei einer Belegungsdichte von 50 m<sup>2</sup> je Person im Median 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung (verteilt auf 4 Räume). In Mehrfamilienhäusern außerhalb Wolfsburgs sind die Wohnungen der befragten Haushalte deutlich größer als bei den Zuzügen in Wolfsburg. Sie haben im Schnitt 9 m<sup>2</sup> mehr zur Verfügung (76 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Allerdings wohnen im Schnitt mehr Personen in einem Haushalt, sodass die Belegungsdichte mit 40 m<sup>2</sup> identisch ist.

Ein Rückblick auf die Wanderungsmotivbefragung 2006 bestätigt die Tendenz der stetigen Wohnflächenzunahme. Beim Vergleich der weggezogenen Haushalte von 2006 und 2018 fällt jedoch auf, dass mit der Wohnfläche nicht die Anzahl der Zimmer angestiegen ist. Im Gegenteil, 2018 sind mehr Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern vorhanden, als noch 2006 – trotz insgesamt größerer Wohnfläche.

Ergänzend zur Differenzierung nach dem Gebäudetyp ermöglicht Tab. 12 eine Unterscheidung nach dem Zielgebiet des Umzugs. Generell ist festzuhalten, dass in städtischen bzw. urban geprägten Gebieten die Wohnfläche deutlich geringer ist, als in ländlichen Gebieten – in als auch außerhalb Wolfsburgs. Die Neu-Wolfsburger/innen in der Kernstadt verfügen im Median über 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Vergleich zwischen Kernstadt und Ortsteilen gibt es vor allem mehr Wolfsburger Wohnungen mit 50 bis unter 70 m<sup>2</sup> in der Kernstadt (43% zu 22%). Entsprechend höher ist auch der Anteil von 2- oder 3-Zimmerwohnungen (75% zu 56%).

Bei den Wegzügen lässt sich ein ähnliches Bild zeichnen. Allerdings sind die Werte insgesamt höher als bei den Zuzügen. In städtischem Gebiet dominieren 2- oder 3-Zimmer Wohnungen (67%) und im ländlichem Gebiet mit 65% 4- oder mehr Zimmerwohnungen. Analog dazu ist die Flächenverteilung. Im ländlichen Gebiet haben 76% der

Wohnungen 90 m<sup>2</sup> und mehr – im städtischen Gebiet 68% mit weniger als 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**Tab. 13: Wohnfläche (Median) nach Gebäudetyp und Neubau/Erstbezug**

Gebäudetyp	Neubau/Erstbezug		kein Neubau/Erstbezug	
	Zuzug	Wegzug	Zuzug	Wegzug
	Wohnfläche in m <sup>2</sup> (Median)			
Einfamilien-, Doppel-, Reihenhaus	140	147	110	125
Mehrfamilienhaus	95	92	65	75

Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

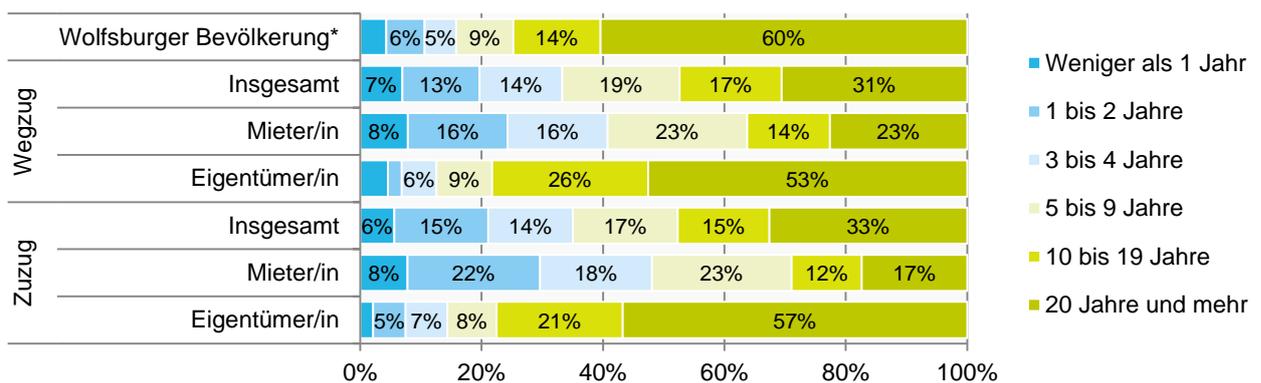
Lässt sich bei neugebauten Wohnungen bzw. Häusern ein Trend zu mehr Wohnfläche beobachten? Tab. 13 gibt eine eindeutige Antwort auf diese Frage. Unabhängig vom Gebäudetyp ist eine deutliche Flächenzunahme im Vergleich zu Bestandswohnungen festzustellen. Neu-Wolfsburger/innen, die neu bauen oder in Erstbezug ziehen, haben egal ob Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus im Schnitt 30 m<sup>2</sup> mehr Wohnfläche zur Verfügung, als diejenigen, die in Bestandswohnungen oder -häuser ziehen. In der Summe und in Kombination mit dem

Vergleich der Befragungen von 2006 und 2018 ist eine deutliche und stetige Flächenzunahme festzuhalten.

Abschließend für dieses Kapitel wird die Wohndauer am bisherigen Wohnort vor dem Umzug in Kürze betrachtet (siehe Abb. 16). Der oberste Balken der Graphik gibt die Wohndauer der Wolfsburger Bevölkerung wieder, damit die Ergebnisse der Befragung für Zu- und Wegzüge für diese Fragestellung eingeordnet werden können. Dabei wohnen 83% der Wolfsburger/innen bereits 5 oder mehr Jahre, 74% sogar 10 oder mehr Jahre in der Stadt.

Neu-Wolfsburger/innen als auch ehemalige Wolfsburger/innen haben im Mittel eine ähnliche Zeit am bisherigen Wohnort in bzw. außerhalb Wolfsburgs gelebt. Im Vergleich zur Wolfsburger Bevölkerung dominieren etwas die kürzeren Aufenthaltszeiten bis unter 5 Jahre. Interessant ist jedoch der Vergleich von Mietern und Eigentümern. Sowohl bei Zu- als auch Wegzügen lässt sich feststellen, dass Eigentümer zu ca. 80% 10 und mehr Jahre an ihrem früheren Wohnort gelebt haben. Bei denjenigen, die an ihrem neuen Wohnort zur Miete wohnen, sind es nur ca. 30%.

**Abb. 16: Wohndauer am bisherigen Wohnort vor dem Umzug (in Wolfsburg bzw. außerhalb Wolfsburgs)**



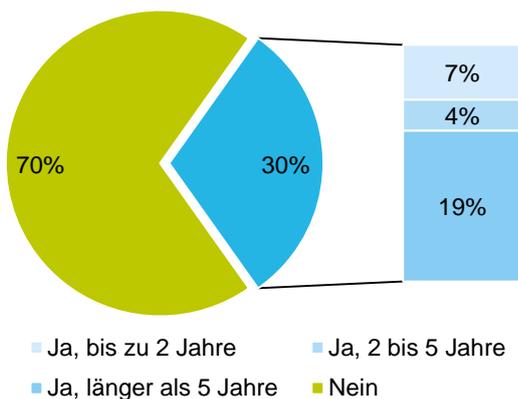
Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik; Stadt Wolfsburg - Melderegister - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik (2018)  
 \*Anteil an den volljährigen Einwohner/innen in Wolfsburg mit Hauptwohnsitz am 31.12.2018

**4.4 Rückkehrer/innen – Zuzüge, die schon einmal in Wolfsburg gewohnt haben**

Die nach Wolfsburg zugezogenen Bürger/innen wurden ergänzend gefragt, ob sie vor dem jetzigen Zuzug bereits schon einmal in Wolfsburg gewohnt haben. Aus dieser Frage lassen sich die sogenannten Rückkehrer/innen ableiten, die an dieser Stelle ausführlicher beleuchtet werden sollen. Die Erläuterungen zu den Rückkehrer/innen sind auch für Kapitel 9.2 von Bedeutung, wo die Antworten der Wegzüge zur Frage, ob sie sich vorstellen können nach Wolfsburg zurückkehren, analysiert werden.

In Abb. 17 ist zu sehen, dass 30% der Zuzüge bereits schon einmal in Wolfsburg gelebt haben. Der Großteil von ihnen, mehr als die Hälfte, hat bereits einmal länger als 5 Jahre in Wolfsburg gelebt. Nur ein kleiner Teil war für kurze Zeit (bis 5 Jahre) in Wolfsburg wohnhaft. Diejenigen, die bereits einmal in Wolfsburg gewohnt haben, unterscheiden sich in einigen Punkten strukturell von den 70% der Zuzüge, die zum ersten Mal nach Wolfsburg gezogen sind.

**Abb. 17: Haben Zugezogene schon einmal in Wolfsburg gewohnt?**

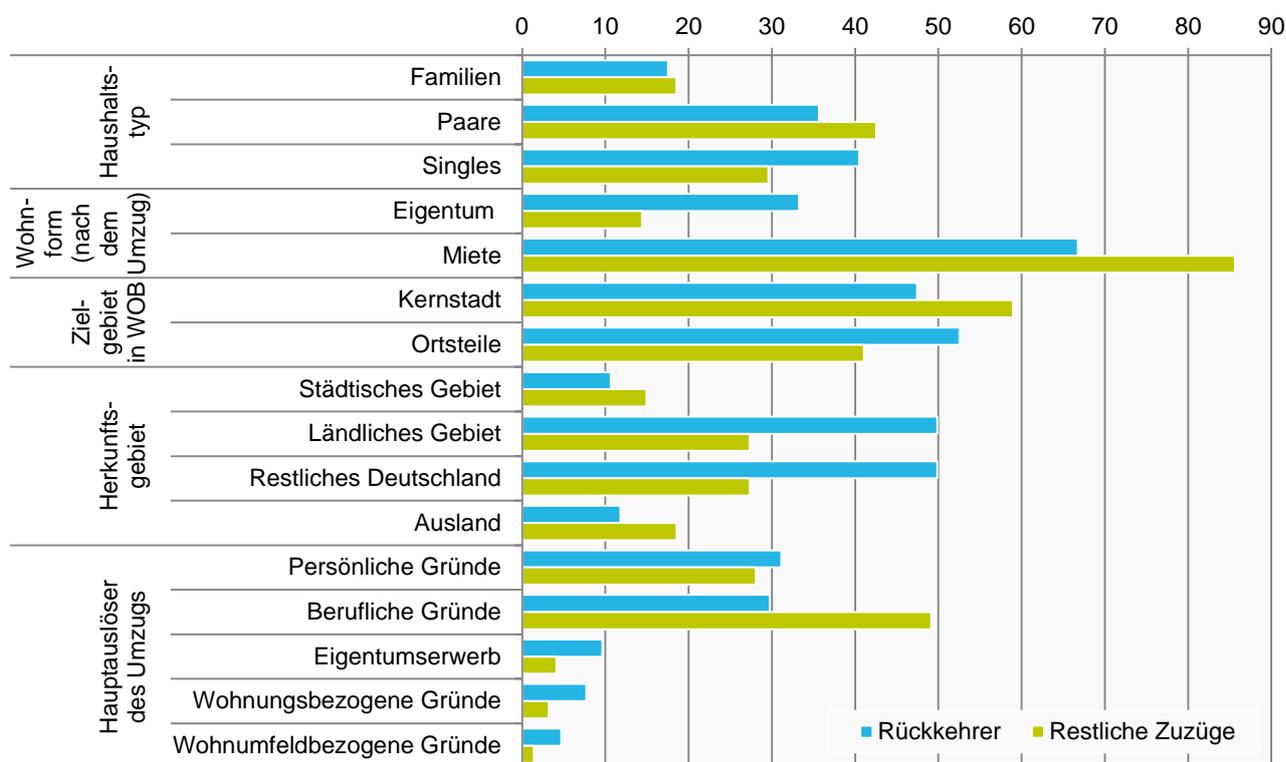


Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

In Abb. 18 sind ausgewählte Aspekte für beide Gruppen im Vergleich dargestellt. Bei der Betrachtung der zuziehenden Haushaltstypen fällt auf, dass sich deutlich mehr Singles (40,5%) (+10,9 Prozentpunkte im Vergleich zu den restlichen Zuzügen) und dafür weniger zuziehende Paare unter den Rückkehrer/innen befinden. Die Rückkehrer/innen sind mit einem Medianalter von 36 fünf Jahre älter als der Durchschnitt aller Zuzüge. Zuzüge, die schon einmal in Wolfsburg gewohnt haben, ziehen bei ihrer Rückkehr häufiger in Eigentum (33%) als Neu-Wolfsburger/innen (+18,9 Prozentpunkte). Entsprechend werden auch häufiger die Wolfsburger Ortsteile als Wohnort angesteuert (52,5%; +11,5 Prozentpunkte). Der höhere Eigentümeranteil lässt sich zum Teil durch das beschriebene höhere Durchschnittsalter begründen, da mit steigendem Alter eher im Eigentum als zur Miete gewohnt wird (siehe Kapitel 4.3).

Die Rückkehrer/innen kommen vor allem aus dem direkten Umland. 45,2% sind aus Gifhorn oder Helmstedt zugezogen (26,4 Prozentpunkte mehr im Vergleich zu allen Zuzügen). Beim Hauptauslöser für den Umzug lässt sich feststellen, dass nicht wie bei den restlichen Zuzügen mit 49,1% die beruflichen Gründe mit Abstand dominieren. Bei den Rückkehrer/innen liegt der Wert bei nur 29,8% (-19,3 Prozentpunkte). Dafür steigt die Bedeutung der persönlichen, wohnungsbezogenen, wohnumfeldbezogenen Gründe und der Grund des Eigentumserwerbs im Schnitt leicht um 4 Prozentpunkte an.

Abb. 18: Unterschiede zwischen Rückkehrer/innen und restlichen Zuzügen (Anteile in %)



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

#### 4.5 Wolfsburger/innen, die aus den Ortsteilen ins Umland verziehen

Analog zu der Fokusgruppe der Zuzüge, den Rückkehrer/innen, sollen für die Wegzüge jene kurz genauer beleuchtet werden, die aus den Wolfsburger Ortsteilen wegziehen. Da diese Gruppe in Wolfsburg überproportional häufig zum Eigentum wohnt, ist diese Gruppe von besonderem Interesse. Um ein besseres Verständnis dafür zu entwickeln, warum Bewohner/innen der Wolfsburger Ortsteile wegziehen, wurde diese Zielgruppe den wegziehenden Befragten aus der Kernstadt gegenübergestellt.

Hinsichtlich der Wohnform verändern sich die wegziehenden Haushalte aus den Ortsteilen (20%) häufiger als jene aus der Kernstadt (7%) von Eigentum zu Miete. Zugleich wechseln die ehemaligen Ortsteil-Bewohner/innen durch ihren Umzug seltener von einem Miet- zu einem Eigentumsverhältnis (28% der Ortsteilhaushalte bzw. 38% der Kernstadthaushalte). Auch wechseln die Wegzüge aus den Wolfsburger Ortsteilen häufiger als andere vom Einfamilienhaus zu einem Mehr-

familienhaus. Analog dazu ist eine Verkleinerung der Haushaltsgröße sowie der Wohnfläche für eine Vielzahl der Haushalte festzustellen. So verkleinern wegziehende Haushalte aus den Ortsteilen überproportional häufig ihren Haushalt (29%), d. h. die Anzahl der Personen sinkt häufiger als bei Wegzügen aus der Kernstadt (18%). Außerdem nimmt die Wohnfläche bei ehemaligen Bewohner/innen der Ortsteile deutlich häufiger als bei denen aus der Kernstadt ab (35% bzw. 18%).

Zudem zeigen sich Unterschiede bei der Differenzierung nach Haushaltstypen. So verziehen aus den Ortsteilen deutlich mehr Paarhaushalte ohne Kinder (49%) als aus der Kernstadt (40%). Dagegen sind unter den Wegzügen aus den Ortsteilen weniger Familien mit Kindern (26%) enthalten, als bei denen aus der Kernstadt (33%). Mit Blick auf die Zielgebiete der wegziehenden Haushalte zeigt sich, dass die aus den Ortsteilen (64%) häufiger nach Gifhorn und Helmstedt ziehen als jene aus der Kernstadt (58%). Außerdem gaben Personen aus den Wolfsburger Ortsteilen häufiger die Gründung eines eigenen Haushaltes als Umzugsgrund an.

#### 4.6 Haushaltstypisierung und Unterschiede zwischen Zuzügen und Wegzügen

Nachdem in den vorigen Kapiteln die demographischen, sozioökonomischen und wohnungsbezogenen Faktoren ausführlich separat erläutert wurden, erfolgt nun eine zusammenfassende Betrachtung. Dafür werden die drei am häufigsten vertretenen Haushaltstypen (92%) (Familien, Paare und Single) inklusive der jeweils größten Untergruppe (expandierende Familien, jüngere Paare und jüngere Singles) nach ausgewählten sozioökonomischen und wohnungsbezogenen Merkmalen (nach dem Umzug) charakterisiert und mit dem Durchschnitt aller Haushalte verglichen (Differenz ist in Klammern angegeben).<sup>9</sup>

**Zugezogene Haushalte** (siehe Abb. 19):

##### *Familien mit Kindern*

- geringstes Nettoäquivalenzeinkommen aller zuziehenden Haushalte (1.888 Euro)<sup>10</sup>
- leicht überdurchschnittlicher Akademikeranteil (58%; +4 Prozentpunkte)
- wohnen am häufigsten in Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern (54%; +28 Prozentpunkte) und am häufigsten im Eigentum (36%; +18 Prozentpunkte)
- die Belegungsdichte ist mit Abstand am größten (26 bzw. 44 m<sup>2</sup> je Person)
- die Wohnkosten liegen bei Miete (+0,1 Euro je m<sup>2</sup>) und Eigentum (+0,5 Euro je m<sup>2</sup>) leicht über dem Durchschnitt

##### *darunter Familien mit Kindern in der Expansionsphase*

- verfügen über ein höheres Nettoäquivalenzeinkommen als alle Familien mit Kindern
- zweithöchste Akademikerquote aller Haushaltstypen (64%; +9 Prozentpunkte)
- wohnungsbezogene Merkmale ähneln denen aller Familien mit Kindern

##### *Paare (ohne Kinder)*

- größte Gruppe innerhalb der Zuzüge mit dem höchsten Nettoäquivalenzeinkommen im Haushalt (2.500 Euro, +334 Euro)
- wohnen häufiger als der Durchschnitt in Mehrfamilienhäusern (+4 Prozentpunkte), jedoch seltener zur Miete (-4 Prozentpunkte)
- ziehen am häufigsten in Neubau/Erstbezug (18%; +4 Prozentpunkte)
- Wohnkosten bei Miete im Mittel aller Haushalte (8,6 Euro je m<sup>2</sup>), bei Eigentum mit 6,3 Euro je m<sup>2</sup> deutlich darunter (-0,8 Euro je m<sup>2</sup>)

##### *darunter jüngere Paare (ohne Kinder)*

- deutlich höherer Akademikeranteil als bei den restlichen Paaren (61% zu 54%)
- leben am häufigsten in Mehrfamilienhäusern (84%; +10 Prozentpunkte) und öfter als die mittleren und älteren Paare zur Miete (89% zu 78%)
- zahlen von allen Haushalten am meisten je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Eigentum (8,9 Euro je m<sup>2</sup>; +1,7 Euro je m<sup>2</sup>)

##### *Singles*

- Nettoäquivalenzeinkommen liegt leicht über dem Durchschnitt (2.250 Euro; +84 Euro)
- im Schnitt geringster Akademikeranteil (53%)
- zweithöchster Anteil an Mietern (93%, +9 Prozentpunkte) und Mehrfamilienhäusern (83%; +11 Prozentpunkte)
- geringster Anteil Neubau/Erstbezug (9%; -4 Prozentpunkte)
- mit Abstand größter Flächenanspruch je Person (60 m<sup>2</sup> bei Miete; 81 m<sup>2</sup> bei Eigentum)
- Wohnkosten leicht über dem Durchschnitt

##### *darunter jüngere Singles*

- größter Akademikeranteil aller Haushaltstypen (64%; +10 Prozentpunkte)  
wohnen nahezu vollständig zur Miete (+16 Prozentpunkte)

<sup>9</sup> Alleinerziehende und Wohngemeinschaften werden aufgrund zu geringer Fallzahlen an dieser Stelle nicht berücksichtigt.

<sup>10</sup> Vgl. Wolfsburger Familienbefragung 2016: 1.897 Euro

Abb. 19: Zusammenfassende Haushaltstypisierung der Zuzüge (nach dem Umzug)

Themen	Familien		Paare		Singles		Insgesamt	
	Insgesamt	Expansionsphase	Insgesamt	jüngere Paare	Insgesamt	jüngere Singles		
Anteil der Haushaltstypen <i>(an insgesamt)</i>	18 %	13 %	41 %	22 %	33 %	19 %	-	
Nettoäquivalenzeinkommen <i>(in Euro)</i>	1.888 (-279)	2.024 (-142)	2.500 (+334)	2.500 (+334)	2.250 (+84)	2.250 (+84)	2.166	
Akademikerquote	58 % (+4)	64 % (+9)	54 % (-1)	61 % (+6)	53 % (-2)	64 % (+10)	55 %	
Anteil Mehrfamilienhäuser	46 % (-28)	43 % (-31)	78 % (+4)	84 % (+10)	83 % (+9)	84 % (+10)	74 %	
Anteil Mieter/in	64 % (-18)	63 % (-19)	78 % (-4)	89 % (+7)	93 % (+11)	98 % (+16)	82 %	
Anteil Neubau/Erstbezug	15 % (+2)	16 % (+3)	18 % (+4)	16 % (+2)	9 % (-4)	8 % (-6)	14 %	
Miete	Miete je m <sup>2</sup> <i>(in Euro)</i>	8,7 (+0,1)	8,8 (+0,2)	8,6 (0)	8,6 (0)	8,9 (+0,2)	8,8 (+0,2)	8,6
	Belegungsdichte	26 (-14)	26 (-14)	35 (-5)	34 (-7)	60 (+20)	57 (+16)	40
Eigentum	Kosten je m <sup>2</sup> <i>(in Euro)</i>	7,7 (+0,5)	8,0 (+0,8)	6,3 (-0,8)	8,9 (+1,7)	7,8 (+0,6)	x	7,1
	Belegungsdichte	44 (-7)	44 (-7)	55 (+5)	54 (+4)	81 (+31)	x	50

Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
Berechnete Abweichungen zum Durchschnitt aller Haushalte sind zum Teil gerundet, sodass eine Addition teilweise zu abweichenden Werten führt.

### Weggezogene Haushalte (siehe Abb. 20):

#### Familien mit Kindern

- deutlich geringeres Nettoäquivalenzeinkommen als der Durchschnitt (2.024 Euro)<sup>11</sup>
- leicht überdurchschnittlicher Akademikeranteil (48%; +3 Prozentpunkte)
- wohnen am häufigsten in Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern (85%; +30 Prozentpunkte) und am häufigsten im Eigentum (69%; +23 Prozentpunkte)
- größter Anteil von Neubau/Erstbezug (32%; +8 Prozentpunkte)
- die Belegungsdichte ist mit Abstand am größten (31 bzw. 43 m<sup>2</sup> je Person)
- die Wohnkosten liegen bei Miete im Durchschnitt und bei Eigentum (-0,2) leicht darunter

#### darunter Familien mit Kindern in der Expansionsphase

- verfügen über ein leicht höheres Nettoäquivalenzeinkommen als alle Familien mit Kindern

- zweithöchste Akademikerquote aller Haushaltstypen (50%; +6 Prozentpunkte)
- wohnungsbezogene Merkmale ähneln denen aller Familien mit Kindern
- Neubauquote noch ein wenig höher als bei allen Familien mit Kindern (36% zu 32%)

#### Paare (ohne Kinder)

- größte Gruppe innerhalb der Wegzüge mit dem mit Abstand höchsten Nettoäquivalenzeinkommen im Haushalt (2.833 Euro; +583 Euro)
- wohnen häufiger als der Durchschnitt in Mehrfamilienhäusern (+4 Prozentpunkte)
- Neubau/Erstbezug-Anteil liegt im Mittel aller Haushalte (26%)
- Wohnkosten bei Miete im Mittel aller Haushalte (7,9 Euro je m<sup>2</sup>), bei Eigentum mit 7,0 deutlich über dem Schnitt (+0,7 Euro je m<sup>2</sup>)

#### darunter jüngere Paare (ohne Kinder)

- unterscheiden sich signifikant von den restlichen Paarhaushalten (mittlere und ältere Paare)

<sup>11</sup> Vgl. Wolfsburger Familienbefragung 2016: 1.897 Euro

- deutlich höherer Akademikeranteil als bei den restlichen Paaren (54% zu 45%)
- leben viel häufiger in Mehrfamilienhäusern (56%; +11 Prozentpunkte) und öfter als die mittleren und älteren Paare zur Miete (65% zu 55%)
- zahlen von allen Haushalten am meisten je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Eigentum (7,7 Euro je m<sup>2</sup>; +1,3 Euro je m<sup>2</sup>)

**Singles**

- Nettoäquivalenzeinkommen liegt im Durchschnitt (2.250 Euro)
- im Schnitt geringster Akademikeranteil (38%)
- sehr hoher Anteil an Mietern (69%; +25 Prozentpunkte) und Mehrfamilienhäusern (73%; +20 Prozentpunkte)
- geringster Anteil Neubau/Erstbezug (17%; -7 Prozentpunkte)

- mit Abstand größter Flächenanspruch je Person (58 m<sup>2</sup> bei Miete; 100 m<sup>2</sup> bei Eigentum)
- Wohnkosten bei Eigentum leicht unter dem Durchschnitt (-0,6 Euro je m<sup>2</sup>)

*darunter jüngere Singles*

- geringeres Nettoäquivalenzeinkommen als alle anderen Singles (-250 Euro)
- größerer Akademikeranteil als bei den mittleren und älteren Singles (47% zu 38%)
- wohnen noch häufiger als die restlichen Singles zur Miete (81% zu 73%) und in Mehrfamilienhäusern (80% zu 69%)
- ziehen am seltensten von allen Haushalten in Neubau/Erstbezug (14%; -10 Prozentpunkte)
- zahlen von allen Haushalten am meisten je m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Miete (8,6 Euro je m<sup>2</sup>; +0,7 Euro je m<sup>2</sup>)

**Abb. 20: Zusammenfassende Haushaltstypisierung der Wegzüge (nach dem Umzug)**

Themen	Familien		Paare		Singles		Insgesamt	
	Insgesamt	Expansionsphase	Insgesamt	jüngere Paare	Insgesamt	jüngere Singles		
Anteil der Haushaltstypen <i>(an insgesamt)</i>	29 %	21 %	44 %	25 %	19 %	9 %	-	
Nettoäquivalenzeinkommen <i>(in Euro)</i>	2.024 (-226)	2.083 (-167)	2.833 (+583)	2.833 (+583)	2.250 (0)	2.000 (-250)	2.250	
Akademikerquote	48 % (+3)	50 % (+6)	45 % (+1)	54 % (+10)	38 % (-6)	47 % (+3)	44 %	
Anteil Mehrfamilienhäuser	15 % (-30)	14 % (-31)	49 % (+4)	56 % (+11)	69 % (+25)	80 % (+36)	45 %	
Anteil Mieter/in	31 % (-23)	29 % (-25)	55 % (+1)	65 % (+12)	73 % (+20)	81 % (+27)	54 %	
Anteil Neubau/Erstbezug	32 % (+8)	36 % (+11)	26 % (+1)	25 % (0)	17 % (-7)	14 % (-10)	25 %	
Miete	Miete je m <sup>2</sup> <i>(in Euro)</i>	8,0 (0)	8,0 (0)	7,9 (-0,1)	8,1 (+0,1)	8,1 (+0,1)	8,6 (+0,7)	8,0
	Belegungsdichte	31 (-9)	31 (-9)	40 (0)	39 (-1)	58 (+18)	54 (+14)	40
Eigentum	Kosten je m <sup>2</sup> <i>(in Euro)</i>	6,2 (-0,2)	6,2 (-0,1)	7,0 (+0,7)	7,7 (+1,3)	5,8 (-0,6)	x	6,4
	Belegungsdichte	43 (-10)	45 (-8)	65 (+12)	65 (+11)	100 (+46)	x	53,3

Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
Berechnete Abweichungen zum Durchschnitt aller Haushalte sind zum Teil gerundet, sodass eine Addition teilweise zu abweichenden Werten führt.

Nachdem sowohl Zu- als auch Wegzüge charakterisiert wurden, erfolgt abschließend ein Blick auf die Unterschiede zwischen beiden. In Abb. 21 wurde dafür die Differenz aus Wegzug minus Zuzug berechnet. Positive Werte (in grün) bedeuten höhere

Werte bei Wegzügen und negative Werte (in rot) bedeuten höhere Werte bei den Zuzügen.<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Ein höherer Wert muss dabei nicht zwingend eine positivere Bedeutung haben (Beispiel Miete je m<sup>2</sup>),

*Unterschiede zwischen Zu- und Wegzügen*

- Wegzüge verfügen im Median über ein leicht höheres Nettoäquivalenzeinkommen des Haushaltes (+84 Euro)
- unter den Zuzügen ist die Akademikerquote deutlich größer (+11 Prozentpunkte)
- Wegzüge wohnen deutlich seltener zur Miete (-28 Prozentpunkte) und in Mehrfamilienhäusern (-29 Prozentpunkte) als Zuzüge
- dafür ziehen die Wegzüge häufiger in Neubau/Erstbezug (+11 Prozentpunkte)
- Wohnkosten sind außerhalb Wolfsburgs im Mittel etwas geringer

*Unterschiede zwischen Familien mit Kindern*

- ehemalige Wolfsburger Familien haben ein deutlich höheres Nettoäquivalenzeinkommen (+136 Euro)
- höchste Differenz bei Anteil Mehrfamilienhäusern und Mietern (-31 bzw. -33 Prozentpunkte)
- weggezogene Familien ziehen unter allen befragten Haushalten am häufigsten in Neubau

- weggezogene Familien zur Miete verfügen über deutlich mehr Wohnfläche je Person (+5 m<sup>2</sup>)

*Unterschiede zwischen Paaren (ohne Kinder)*

- Paare, die aus Wolfsburg verzogen sind, haben das größte Nettoäquivalenzeinkommen aller befragten Haushalte (+333 Euro im Vergleich zu Neu-Wolfsburger Paaren)
- ehemalige Wolfsburger/innen verfügen über deutlich mehr Wohnfläche je Person als die Zuzüge nach Wolfsburg

*Unterschiede zwischen Singles*

- geringster Anteil an Akademiker/innen unter den weggezogenen Singles
- jüngere Singles, die nach Wolfsburg ziehen haben deutlich mehr Geld zur Verfügung, als diejenigen, die Wolfsburg verlassen (+250 Euro)
- zuziehende Singles haben deutlich höhere Wohnkosten – in Miete (+0,8 Euro je m<sup>2</sup>) und im Eigentum (+2,0 Euro je m<sup>2</sup>)

**Abb. 21: Vergleich der Haushaltstypisierung von Zuzügen und Wegzügen – Unterschiede\***

Themen	Familien		Paare		Singles		Insgesamt	
	Insgesamt	Expansionsphase	Insgesamt	jüngere Paare	Insgesamt	jüngere Singles		
Anteil der Haushaltstypen <i>(Abweichung in Prozentpunkten)</i>	+11	+9	+3	+3	-16	-9	-	
Nettoäquivalenzeinkommen <i>(Abweichung in Euro)</i>	+136	+60	+333	+333	0	-250	+84	
Akademikerquote <i>(Abweichung in Prozentpunkten)</i>	-11	-14	-9	-7	-15	-17	-11	
Anteil Mehrfamilienhäuser <i>(Abweichung in Prozentpunkten)</i>	-31	-29	-29	-28	-14	-4	-29	
Anteil Mieter/in <i>(Abweichung in Prozentpunkten)</i>	-33	-34	-23	-24	-20	-17	-28	
Anteil Neubau/Erstbezug <i>(Abweichung in Prozentpunkten)</i>	+17	+19	+8	+9	+8	+6	+11	
Miete	Miete je m <sup>2</sup> <i>(in Euro)</i>	-0,7	-0,8	-0,7	-0,5	-0,8	-0,2	-0,6
	Belegungsdichte	+5,0	+4,4	+5,0	+5,5	-2,0	-2,0	0
Eigentum	Kosten je m <sup>2</sup> <i>(in Euro)</i>	-1,5	-1,7	+0,7	-1,2	-2,0	x	-0,8
	Belegungsdichte	-0,2	+1,5	+10,0	+10,8	+18,5	x	+3,3

Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
Berechnete Abweichungen zum Durchschnitt aller Haushalte sind zum Teil gerundet, sodass eine Addition teilweise zu abweichenden Werten führt

\*Unterschied als Differenz aus Wegzug minus Zuzug. Positive Werte (in grün) bedeuten höhere Werte bei Wegzügen und negative Werte (in rot) bedeuten höhere Werte bei den Zuzügen.

Zum Abschluss der Haushaltstypisierung soll ein kurzer Blick auf die räumliche Komponente das gezeichnete Bild der Haushaltstypen abschließend ergänzen.

In der Summe ziehen die befragten Haushalte zu rund 30% in das städtische Umland (Braunschweig, Berlin, Region Hannover) und zu 70% ins ländliche Gebiet (restliche Umlandlandkreise). Dabei kommen sie zur Hälfte aus der Kernstadt und den Ortsteilen Wolfsburgs. Bei den Zuzügen ist die Relation in umgekehrter Wanderungsrichtung ähnlich (detaillierte Informationen zu Quell-Ziel-Beziehungen mit dem Umland finden Sie in Abb. 4, Kapitel 1.1).

Innerhalb der vorgestellten Haushaltstypen zeigt sich ein differenziertes Bild. So ziehen Familien mit

Kindern in der Expansionsphase zwar zu rund 70% – also wie im Schnitt aller Zuzüge – aus dem ländlichen Umland nach Wolfsburg, jedoch vermehrt in die Ortsteile (71%). Zuziehende jüngere Singles wählen dagegen zu 74% die Kernstadt als neuen Wohnort in Wolfsburg, kommen aber auch zu über zwei Dritteln aus dem ländlichen Gebiet.

91% der ehemaligen Wolfsburger Familien in der Expansionsphase ziehen ins ländliche Gebiet Wolfsburgs. Die Singles wiederum weichen in anderer Richtung vom Durchschnitt ab, in dem sie zur Hälfte die städtischen Gebiete Berlin, Braunschweig und die Region Hannover als neuen Wohnort präferieren.

## 5 Gründe für den Umzug

Ein Umzug wird durch verschiedenste Entscheidungen ausgelöst und begleitet. Um diesen Prozess nachvollziehen zu können, wurden den Teilnehmer/innen Fragen zu ihren Gründen und Motiven gestellt. Was war der Hauptauslöser für die Umzugsentscheidung? Welche Einzelaspekte beeinflussten diesen Entschluss? Die Gründe für den Umzug aus dem bisherigen Wohnort wurden somit doppelt abgefragt. Die Befragten konnten mehrere Einzelaspekte als ausschlaggebend für ihren Umzug benennen, mussten sich aber für einen Hauptauslöser entscheiden, sodass im Ergebnis ein umfassenderes Verständnis der Umzugsentscheidung möglich wird. Die Zuzüge wurden zusätzlich gefragt, warum sie den jeweiligen Stadt-/Ortsteil Wolfsburgs als neuen Wohnort wählten?

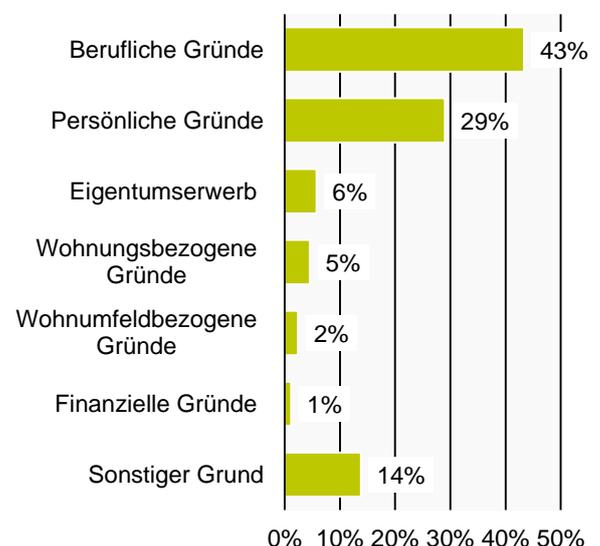
### 5.1 Umzugsgründe beim Zuzug nach Wolfsburg

Zunächst erfolgt ein Blick auf die Umzugsgründe der Zuzüge. Beim Hauptauslöser, also dem einen entscheidenden Umzugsgrund, treten zwei Hauptauslöser in den Vordergrund (siehe Abb. 22). Für rund 43% der zugezogenen Haushalte waren berufliche Gründe der Hauptauslöser für den Umzug. Nahezu ein Drittel (29% der Zuzüge) gab an, sich aufgrund persönlicher Gründe für einen Umzug entschieden zu haben.

Die weiteren Gründe nehmen insgesamt eine untergeordnete Rolle bei der Umzugsentscheidung der Zuzüge ein. Daher folgt nun ein detaillierterer Blick auf diejenigen Haushalte, die angegeben haben, dass persönliche oder berufliche Gründe der Hauptauslöser für ihre Entscheidung waren, ihren bisherigen Wohnort zu verlassen. Berufliche Gründe sind mehrheitlich für Singles (54,6%) und jüngere Neu-Wolfsburger/innen bis unter 25 Jahre (54,3%) entscheidend. Zuzüge, die nicht aus dem direktem Umland zuziehen, geben mit 60% deutlich häufiger berufliche Gründe an. Auch besteht ein deutlicher Zusammenhang zum Arbeitsort Wolfsburg. Persönliche Gründe wurden vor allem von Paaren (33,2%) und Familien (37,2%) angegeben. Dabei steigt der Anteil derjenigen, die diesen Grund als Hauptauslöser ansehen mit dem Alter der Befragten an. Zudem haben die zugezogenen Haus-

halte aus Gifhorn, Helmstedt und Braunschweig häufiger als andere persönliche Gründe genannt (37,5%). In Bezug auf das Zielgebiet innerhalb Wolfsburgs dominieren persönliche Gründe bei denjenigen, die in die Ortsteile Wolfsburgs gezogen sind. Der höchste Anteil persönlicher Gründe (46,8%) ist bei der Gruppe der Befragten festzustellen, die weiterhin an ihrem alten Wohnort arbeiten (6% der befragten Zuzüge).

**Abb. 22: Hauptauslöser für den Umzug der Zuzüge**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

Hinter den vorgestellten Hauptauslösern verbergen sich unterschiedliche Einzel motive, die durch den Befragten auf einer Skala von „ausschlaggebend“, über „wichtig aber nicht entscheidend“ bis „spielte keine Rolle“ eingeordnet werden konnten. Diese werden im Folgenden betrachtet (siehe Abb. 23).

Eine Umzugsentscheidung eines Haushaltes ist zumeist vielschichtig und es fließen mehrere Aspekte ein. Im Durchschnitt nannten die Zuzüge 2,4 ausschlaggebende und 2,2 wichtige, aber nicht entscheidende Gründe. Die oben genannten Hauptauslöser spiegeln sich in den häufig genannten Umzugsgründen, dargestellt in Abb. 22, wider.

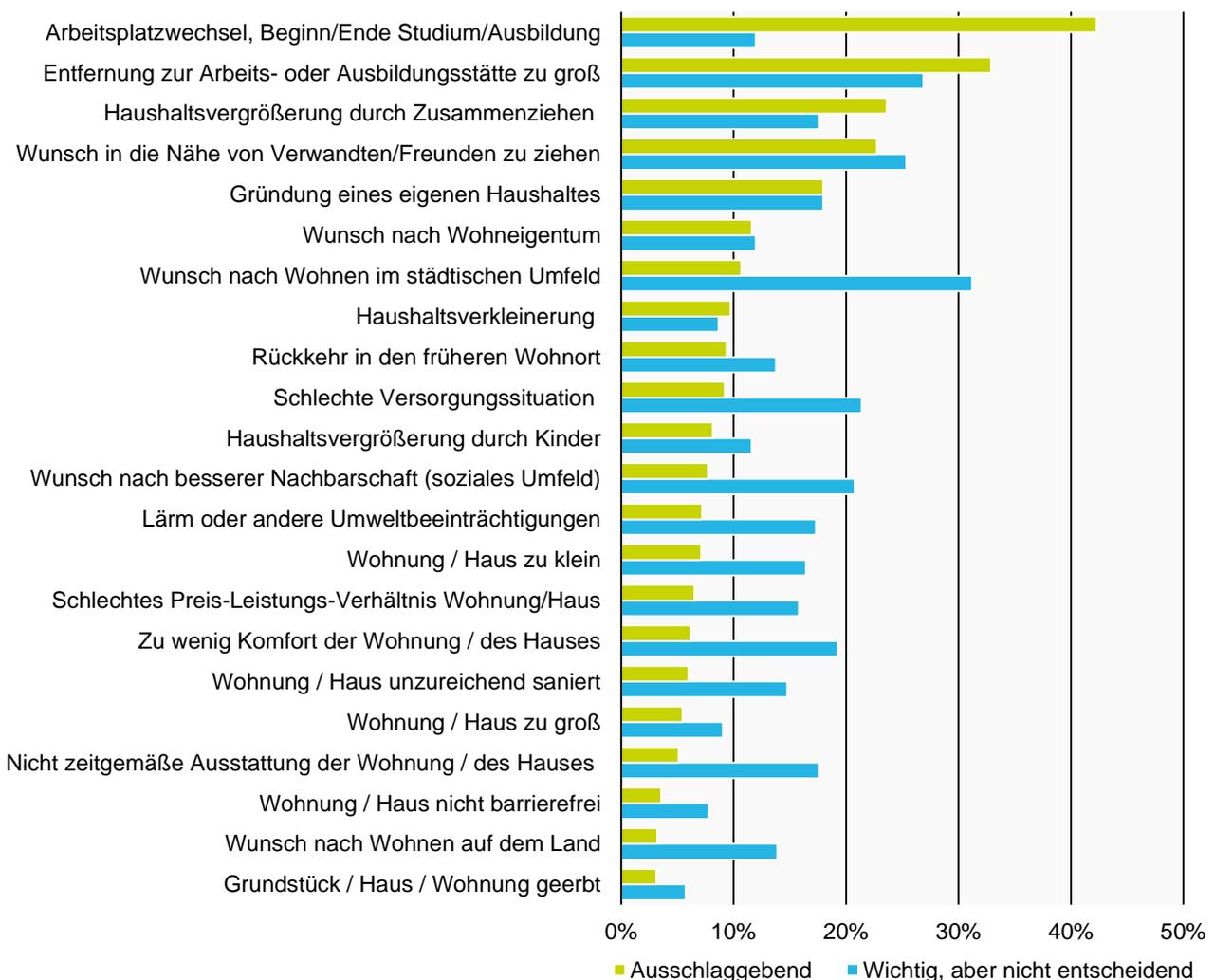
Am häufigsten nennen die Befragten einen Arbeitsplatzwechsel oder den Beginn/den Abschluss eines Studiums/einer Ausbildung als ausschlaggebenden

Aspekt für den Umzug (42%). Für ein Drittel der Zuzüge war die zu große Entfernung zur Arbeits- oder Ausbildungsstätte ausschlaggebend, für 27% nur wichtig, aber nicht entscheidend. Die persönlichen Gründe finden sich vor allem in den Ursachen „Haushaltsvergrößerung durch Zusammenziehen“, „Wunsch in die Nähe von Verwandten/Freunden zu ziehen“ oder „Gründung eines eigenen Haushaltes“ wieder.

Im Vergleich der Umzugsmotive fällt auf, dass wohnungs- und wohnumfeldbezogene Gründe zu einem größeren Teil als „wichtig, aber nicht entscheidend“ eingeordnet werden. Besonders deutlich wird dies hinsichtlich des Grundes „Wunsch nach Wohnen im städtischen Umfeld“.

Bezüglich des Quell- und Zielgebietes ergeben sich bei einigen Umzugsgründen signifikante Unterschiede. So haben Neu-Wolfsburger/innen, die aus dem städtischem Gebiet zugezogen sind mit 46,7% häufiger als der Durchschnitt (32,9%) die Entfernung zur Arbeits- oder Ausbildungsstätte als ausschlaggebend bewertet. Dagegen spielt bei den Zuzügen aus ländlichem Gebiet die Gründung eines eigenen Haushaltes (28,7%) eine wichtigere Rolle (+10 Prozentpunkte). Die Haushaltsvergrößerung durch Zusammenziehen wurde am häufigsten von den Zuzügen in die Kernstadt Wolfsburgs als ausschlaggebend eingeordnet (27,6%, 4 Prozentpunkte mehr als der Durchschnitt).

**Abb. 23: Ausschlaggebende und wichtige, aber nicht entscheidende Umzugsgründe der Zuzüge**  
(Mehrfachantworten möglich\*)

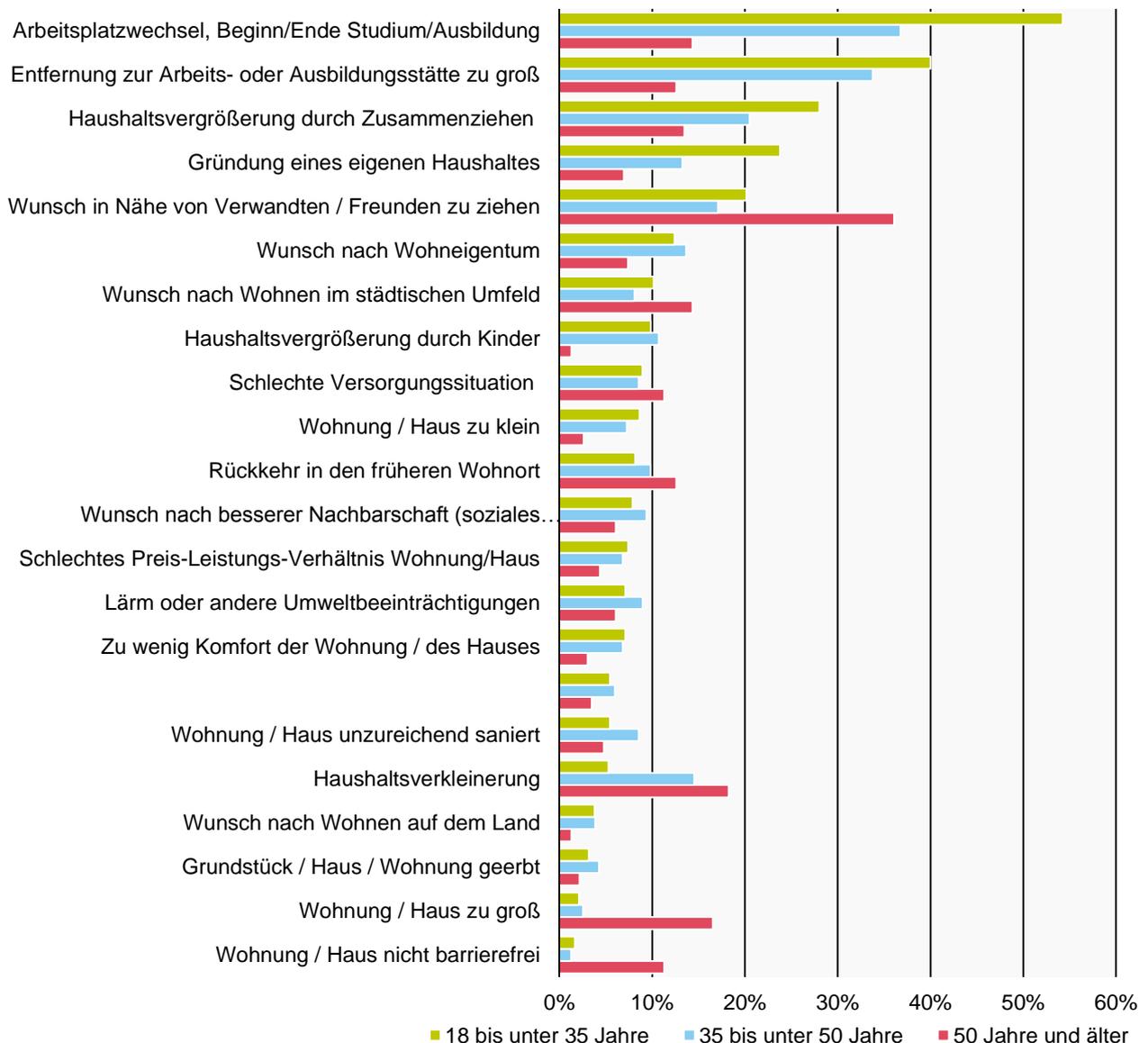


Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
\*Angaben durch die Anzahl Befragter (N) geteilt, sodass Summenprozent größer 100 möglich sind

Die Gründe für den Umzug lassen sich wesentlich nach dem Alter der Befragten und somit durch verschiedene Lebensphasen unterscheiden (siehe Abb. 24). Der Vergleich der Altersgruppen 18 bis unter 35 Jahre, 35 bis unter 50 Jahre sowie 50 Jahre und älter zeigt, dass sich die Bedeutung der ausschlaggebenden Aspekte für den Umzug mit zunehmendem Alter verschiebt. Besonders die Ausprägungen bezüglich der beruflichen Gründe machen dies deutlich. Benennen 54% der 18 bis unter 35 Jährigen einen Arbeitsplatzwechsel oder den Beginn bzw. Abschluss eines Studiums/einer

Ausbildung als Umzugsgrund, so ist dies nur für 14% der mindestens 50 Jährigen ausschlaggebend. Weitere dominante Umzugsgründe der 18 bis unter 25 Jährigen sind die zu große Entfernung zur Arbeits- oder Ausbildungsstätte (40,0%), die Haushaltsvergrößerung durch Zusammenziehen (28%), und die Gründung eines eigenen Haushaltes (23,8%). Bei den 35 bis unter 50 Jährigen ist die Verteilung grundsätzlich ähnlich, jedoch wird beispielsweise der Wunsch nach Wohneigentum ebenso wie die Haushaltsverkleinerung öfter genannt.

**Abb. 24: Ausschlaggebende Umzugsgründe der Zuzüge differenziert nach Altersgruppen (Mehrfachantworten möglich\*)**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
\*Angaben durch die Anzahl Befragter (N) geteilt, sodass Summenprozente größer 100 möglich sind

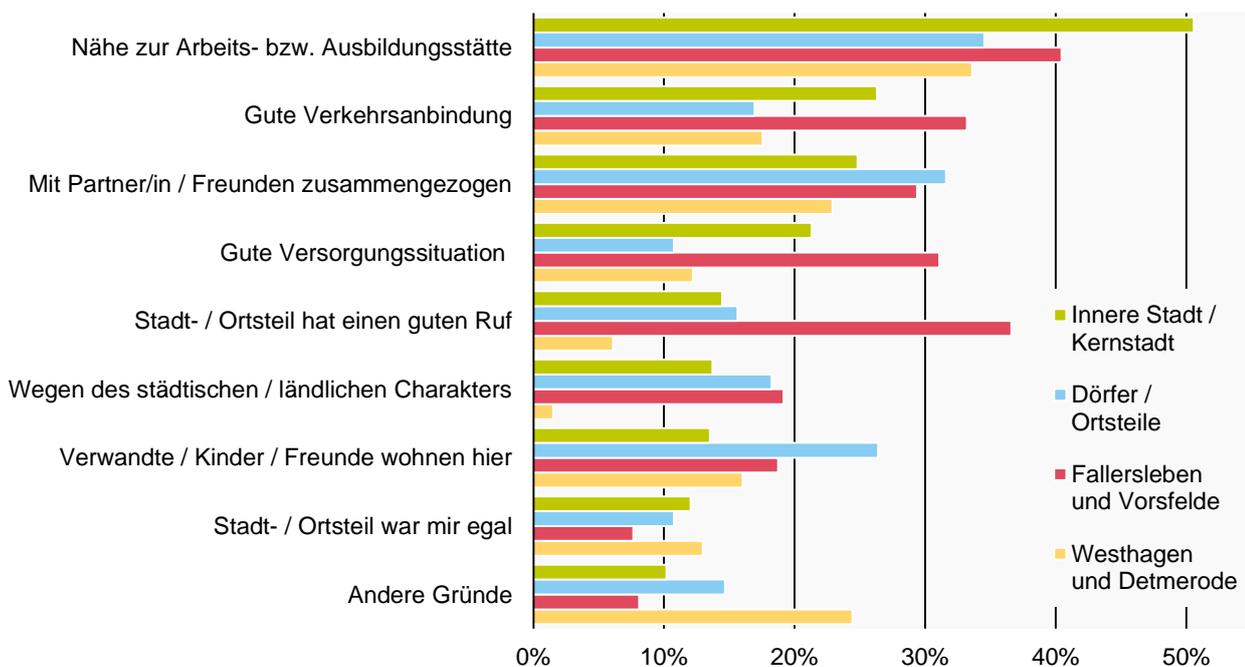
Die deutlichsten Unterschiede ergeben sich zu der Gruppe der über 49 Jährigen. Der am häufigsten als ausschlaggebend bewertete Grund ist der Wunsch in die Nähe von Freunden und Verwandten zu ziehen (36,1%). Neben Haushaltsverkleinerung, einer zu großen Wohnung und fehlender Barrierefreiheit der Wohnung werden zudem häufiger wohnumfeldbezogene Aspekte genannt.

Warum ziehen die Befragten in bestimmte Stadt- bzw. Ortsteile innerhalb Wolfsburgs? Abb. 25 zeigt, dass hierfür je nach Zielgebiet unterschiedliche Beweggründe verantwortlich sind (absteigend sortiert nach „Innere Stadt/Kernstadt“). Von besonderer Bedeutung ist für zahlreiche Haushalte die „Nähe zur Arbeits- bzw. Ausbildungsstätte“, vor allem

die Hälfte der Zuzüge in die Kernstadt nennt diesen Grund. Auffällig ist beim Vergleich der Zielgebiete, dass für 37% der Neubürger/innen aus Fallersleben und Vorsfelde der gute Ruf dieser Ortsteile zählt. Innerhalb der restlichen Ortsteile sowie der Kernstadt sind es lediglich ca. 15%. Für Vorsfelde und Fallersleben als neuen Wohnort sprechen zudem die gute Verkehrsanbindung sowie eine gute Versorgungssituation.

Für Zuzüge in die restlichen Ortsteile Wolfsburgs sind neben der Nähe zur Arbeits- bzw. Ausbildungsstätte, vor allem persönliche Gründe, wie der Zusammenzug mit dem Partner/der Partnerin oder Freunden sowie die Nähe zu dort lebenden Familienmitgliedern und Freunden, bedeutend.

**Abb. 25: Gründe für die Wahl des Zielgebietes der Zuzüge innerhalb Wolfsburgs**  
(Mehrfachantworten möglich\*)



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
\*Angaben durch die Anzahl Befragter (N) geteilt, sodass Summenprozente größer 100 möglich sind

## 5.2 Umzugsgründe beim Wegzug aus Wolfsburg

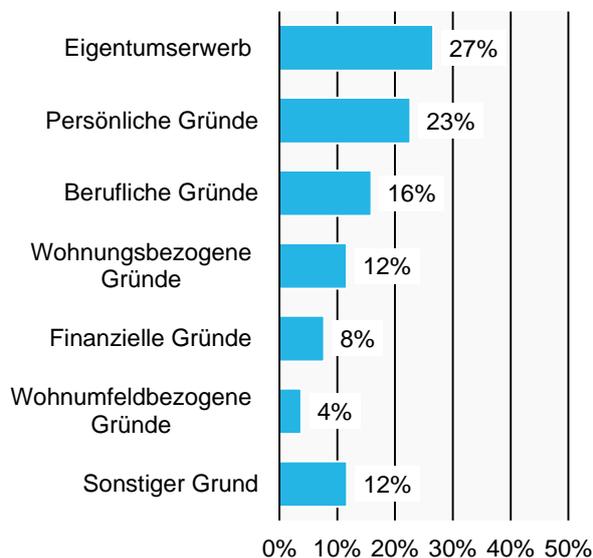
Auch die weggezogenen Haushalte wurden gebeten, den Hauptauslöser für ihren Umzug auszuwählen (siehe Abb. 26). Anders als bei den Zuzügen nimmt bei den Wegzügen kein Hauptauslöser eine mit Abstand übergeordnete Rolle ein (siehe berufliche Gründe bei Zuzügen in Abb. 22). Dennoch treten auch hier zwei Hauptgründe in den Vorder-

grund. Für insgesamt 27% der Befragten ist der Eigentumserwerb der Hauptauslöser für den Umzug. Fast ein Viertel (23%) der Haushalte gibt persönliche Gründe an. Berufliche Gründe sind immerhin noch für jeden siebten und wohnungsbezogene Gründe für mehr als jeden 10 Befragten von Bedeutung.

Wie bei den Zuzügen, wählen auch weggezogene Paare häufiger persönliche Gründe (26,0%) als Hauptauslöser. Auch wenn berufliche Gründe im

Vergleich zu den Zuzügen eine geringere Rolle spielen, so steigt der Anteil bei ausschließlicher Betrachtung der Wegzüge in städtisches Gebiet auf 47,4% an. Der Eigentumserwerb ist für 27% aller ehemaligen Wolfsburger/innen entscheidend. Bei Familien mit Kindern liegt der Anteil sogar bei 50,6% und ist für Wegzüge ins ländliche Umland (36,6%) der wichtigste Grund. Zudem wird der Grund des Eigentumserwerbs häufiger von denjenigen gewählt, die weiterhin ihren Arbeits- oder Ausbildungsplatz in Wolfsburg haben (36,5%).

**Abb. 26: Hauptauslöser für den Umzug der Wegzüge**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

Bei der Betrachtung der detaillierten Umzugsgründe der Wegzüge wird die Vielschichtigkeit der Entscheidung deutlich (siehe Abb. 27). Im Durchschnitt nannten die weggezogenen Haushalte 3,0 ausschlaggebende und 2,5 wichtige, aber nicht entscheidende Gründe und somit insgesamt mehr Ursachen als die Zuzüge.

Auch hier spiegeln sich die meist genannten Hauptauslöser für den Umzug in den genannten Einzelgründen wider. Der am häufigsten angegebene ausschlaggebende Aspekt ist der Wunsch nach Wohneigentum von einem Drittel der Wegzüge. Insgesamt wird deutlich, dass viele Haushalte ausschlaggebende Gründe anführen, die in Zusammenhang mit einer Haushalts- und Wohnflächenvergrößerung stehen. Besonders häufig wurde

dahingehend die Haushaltsvergrößerung durch Zusammenziehen z. B. mit dem Partner (28%) genannt. Die Unzufriedenheit mit dem Preis-Leistungs-Verhältnis innerhalb Wolfsburgs nennen fast ein Viertel der Wegzüge als ausschlaggebende und ebenso 22% als wichtige, aber nicht entscheidende Ursache. Der finanzielle Aspekt, der als Hauptauslöser nur von 8% der Wegzüge entscheidend war, wird bei den Einzelgründen nahezu immer im Rahmen eines größeren Motivbündels von mindestens 5 ausschlaggebenden Gründen genannt. Ein weiteres Beispiel für ein solches Motivbündel ist der Wunsch nach besserer Nachbarschaft, der von 17% der Befragten als ausschlaggebender Grund angekreuzt wurde (in Kombination mit ca. 6 weiteren ausschlaggebenden Gründen).

Für die Wegzüge wird gleichermaßen wie für die Zuzüge deutlich, dass wohnungs- und wohnumfeldbezogene Aspekte größtenteils als wichtig, aber nicht entscheidend eingeschätzt werden.

Dass die Umzugsgründe sich je nach Zielgebiet der Wegzüge unterscheiden, wird deutlich bei der Differenzierung nach Wegzügen in städtische (Braunschweig, Region Hannover, Berlin) und ländliche Gebiete (restliche Umlandlandkreise). Betrachtet wurden in diesem Zusammenhang die fünf meist genannten ausschlaggebenden Gründe.

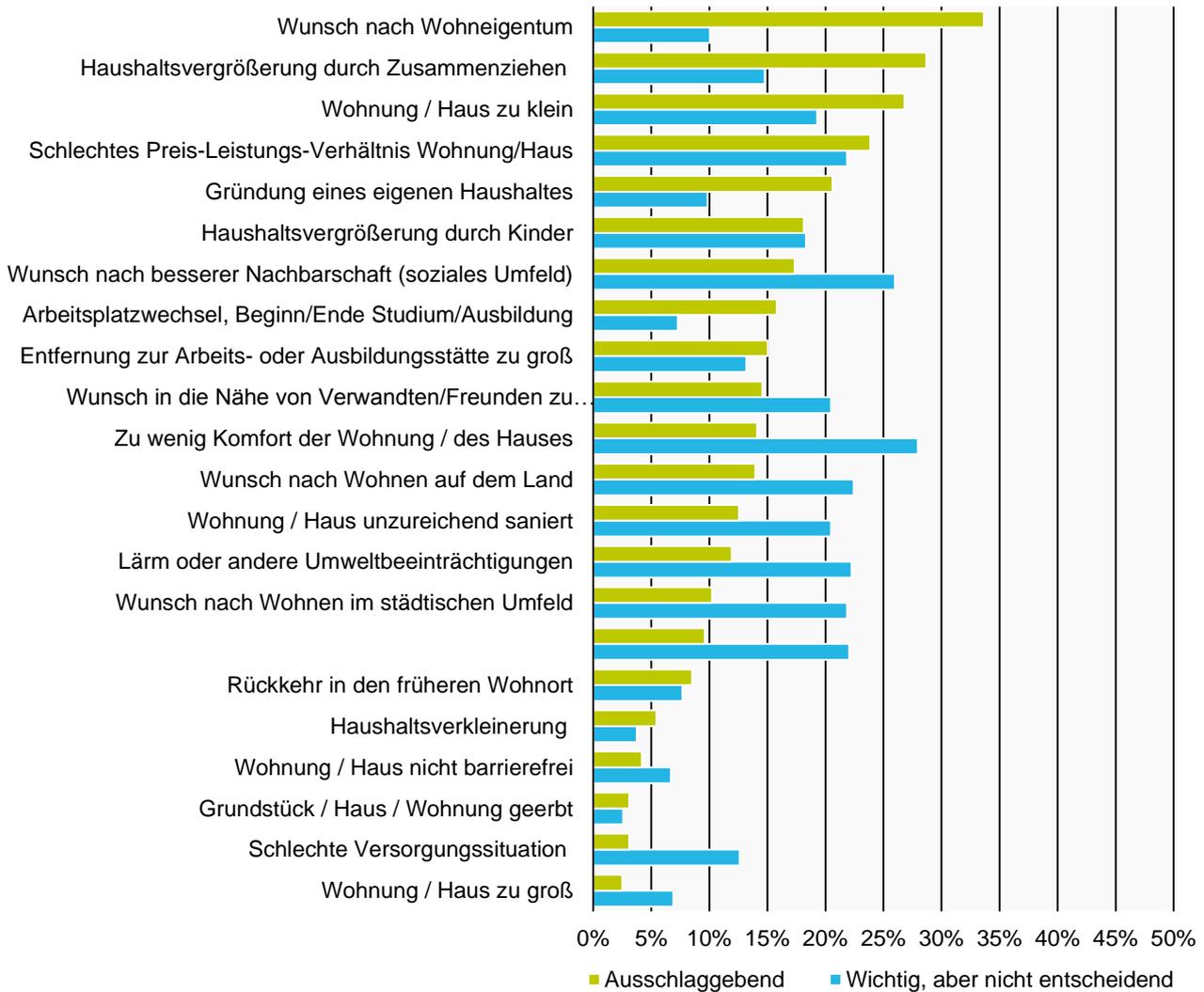
Wegziehende Haushalte in städtisches Gebiet nennen am häufigsten berufliche Gründe (Arbeitsplatzwechsel 49%, zu große Entfernung zur Ausbildung-/Arbeitsstätte 38%). Einen ebenso entscheidenden Einfluss hat der Wunsch nach Wohnen im städtischen Umfeld (29%) und nach Zusammenziehen (28%). 20% der Wegzüge haben das Ziel der Gründung eines eigenen Haushaltes.

Befragte, die in ländliches Gebiet verzogen sind, führen andere ausschlaggebenden Gründe an. Lediglich die Angabe des Grundes Haushaltsvergrößerung durch Zusammenziehen von 29% der Haushalte zeigt Parallelen auf. Insgesamt wird mit 43% der Wunsch nach Wohneigentum am häufigsten benannt. Weitere entscheidende Gründe in diesem Zusammenhang sind „Wohnung/Haus zu klein“ (35%), „Schlechtes Preis-Leistungs-Verhältnis“ (29%) sowie „Haushaltsvergrößerung durch Kinder“ (24%).

Ein Vergleich mit den Umzugsmotiven der Wegzüge nach Gifhorn, Braunschweig, Helmstedt und Wolfenbüttel aus der Wanderungsmotivbefragung 2006 ist methodisch schwierig, da teils abweichende Umzugsmotive abgefragt wurden. Dennoch lässt sich in der Tendenz erkennen, dass sich die

grundsätzliche Motivstruktur kaum verändert hat. In zwei Punkten zeigen sich deutlichere Abweichungen. Die Gründung eines eigenen Haushaltes wurde wesentlich häufiger genannt, wohingegen der Wunsch nach Wohnen auf dem Land eher an Bedeutung verloren hat.

**Abb. 27: Ausschlaggebende und wichtige, aber nicht entscheidende Umzugsgründe der Wegzüge (Mehrfachantworten möglich\*)**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
\*Angaben durch die Anzahl Befragter (N) geteilt, sodass Summenprozente größer 100 möglich sind

Analog zu den Zuzügen werden auch hier die Umzugsgründe differenziert nach Altersgruppen betrachtet (siehe Abb. 28). Größere Unterschiede zeigen sich unter anderem bei einigen wohnungs- und wohnumfeldbezogenen Gründen, die im Vergleich häufiger von der Altersklasse 50 Jahre und älter genannt wurden. Hier ist beispielsweise der Wunsch in die Nähe von Verwandten/Freunden zu ziehen sowie die fehlende Barrierefreiheit in der

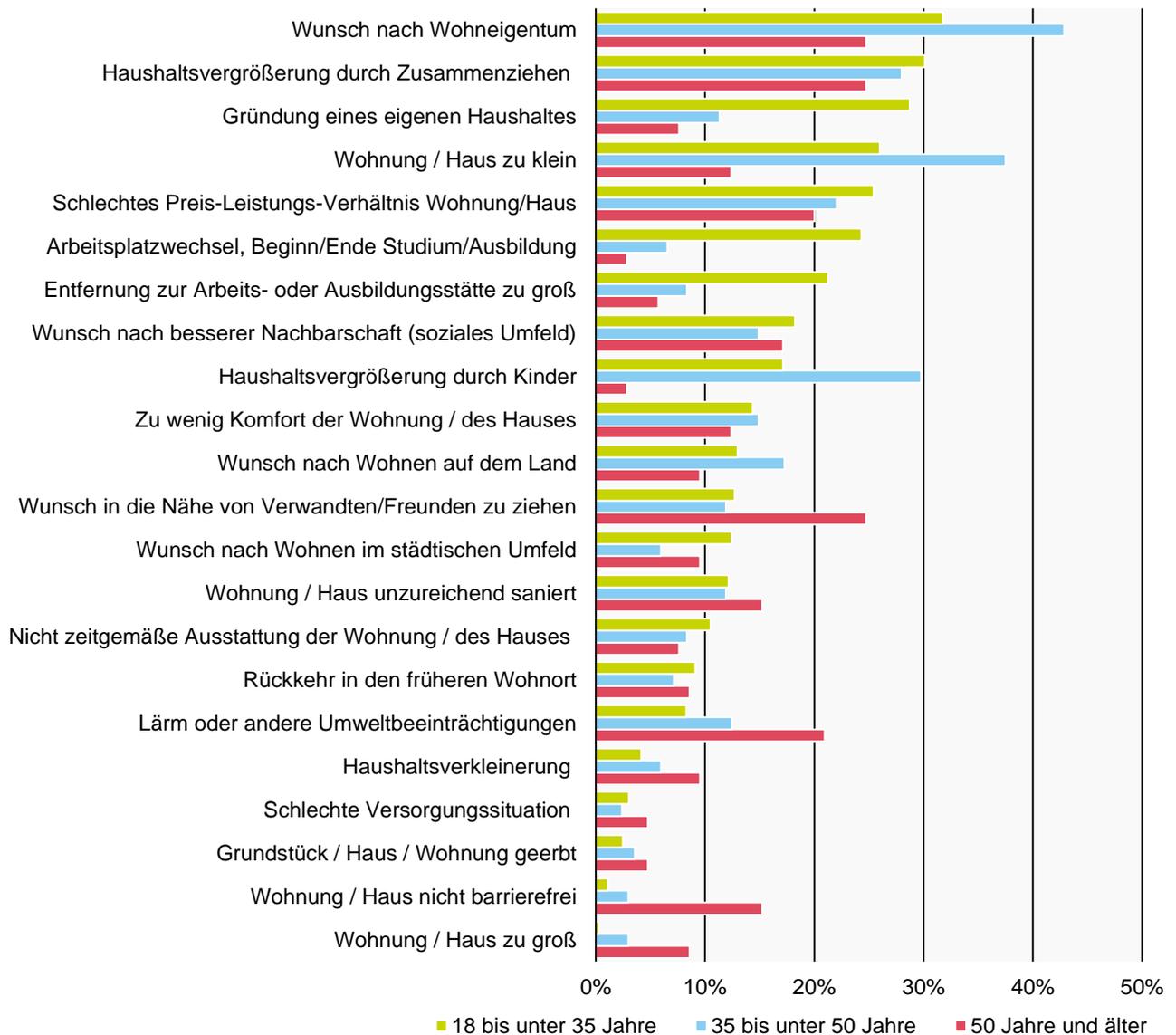
Wohnung/dem Haus zu nennen. Auffällig ist in dieser Altersgruppe zudem, dass 21% und damit deutlich mehr als der Durchschnitt (12%) Lärm und andere Umweltbeeinträchtigungen als ausschlaggebenden Umzugsgrund anführen.

Im Gegensatz dazu zeigt sich, dass vor allem berufliche Gründe vergleichsweise häufiger von der Befragten im Alter von 18 bis unter 35 Jahren als ausschlaggebender Umzugsgrund angeführt wer-

den. Die Gründe Wunsch nach Wohneigentum, Wohnung/Haus zu klein und Haushaltsvergröße-

rung durch Kinder nennt im Vergleich die Altersklasse 35 bis unter 50 Jahre am häufigsten.

**Abb. 28: Ausschlaggebende Umzugsgründe der Wegzüge differenziert nach Altersgruppen (Mehrfachantworten möglich\*)**

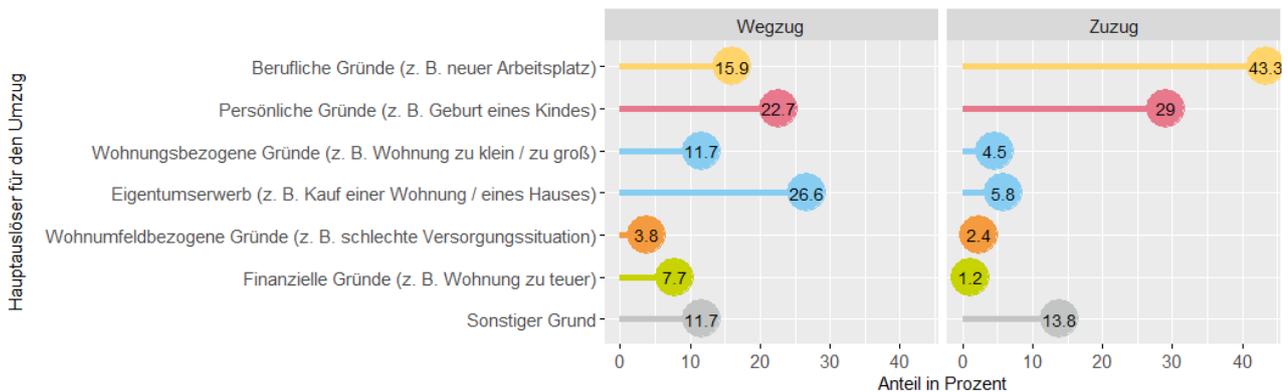


Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
\*Angaben durch die Anzahl Befragter (N) geteilt, sodass Summenprozente größer 100 möglich sind

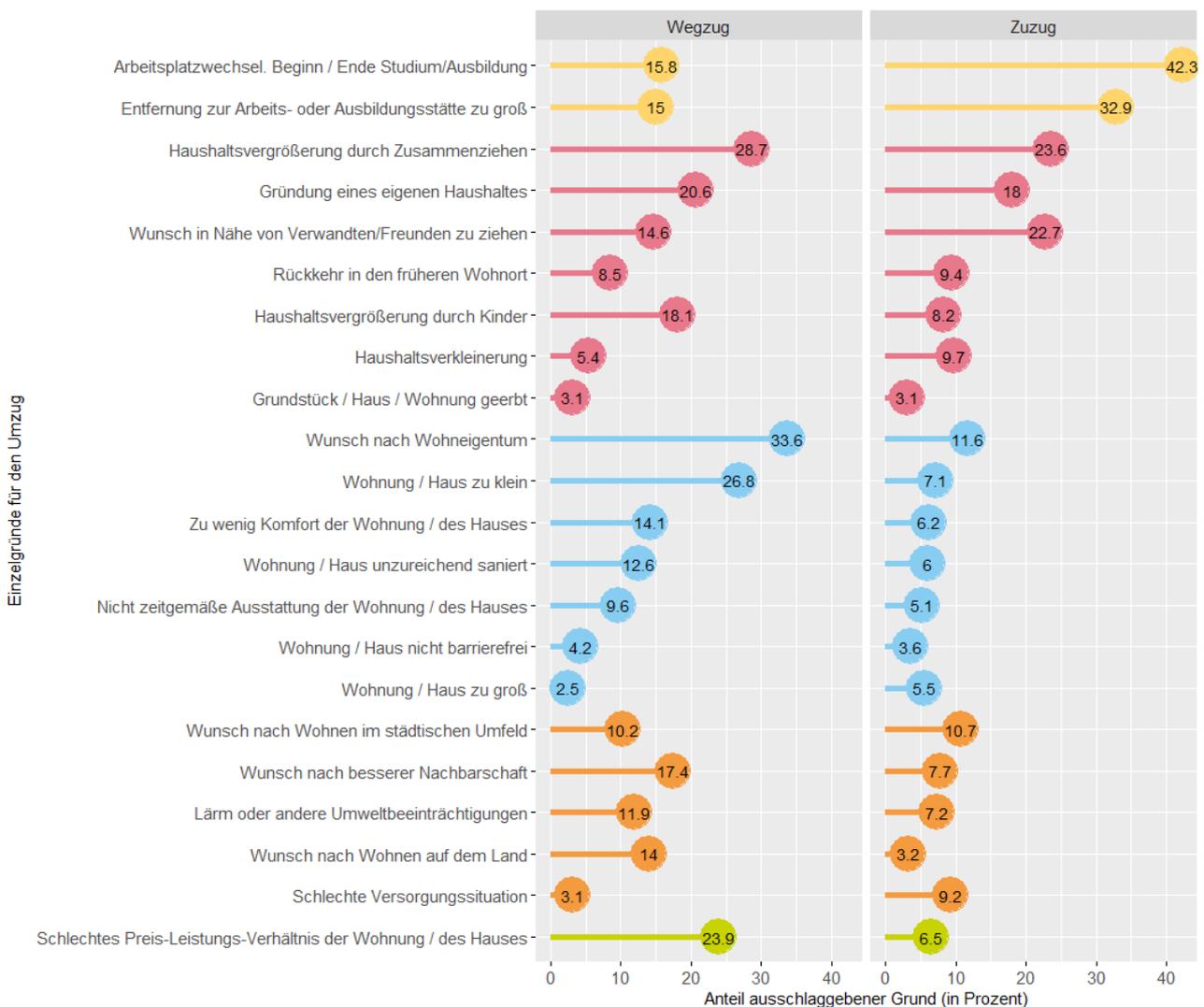
### 5.3 Die wichtigsten Pull- und Push-Faktoren

Abschließend für das Kapitel der Gründe für den Umzug sollen aus dem direkten Vergleich der Gründe von Zu- und Wegzügen sogenannte Pull- und Push-Faktoren abgeleitet werden. Pull-Faktoren sind dabei jene, die dafür sorgen, dass sich die Zuzüge für Wolfsburg als neuen Wohnort entscheiden. Push-Faktoren haben die entgegengesetzte Bedeutung bei den Gründen der Wegzügen.

In Abb. 29 sind die Hauptauslöser für den Umzug beider Gruppen gegenübergestellt. Die Farbgebung der Gründe ist zudem für die Abb. 30 von Relevanz. Dort sind die detaillierten Umzugsmotive nach der Häufigkeit ausschlaggebender Nennung aufgeführt und über die Farbe dem jeweilig thematisch passenden Hauptauslöser zugeordnet. Beispielsweise gehören die in Gelb dargestellten Gründe „Arbeitsplatzwechsel“ und „Entfernung zum Arbeitsplatz“ zu dem Hauptauslöser „Berufliche Gründe“.

**Abb. 29: Hauptauslöser für den Umzug von Zuzügen und Wegzügen im Vergleich\***

Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
 \*Nur der Hauptauslöser für den Umzug konnte ausgewählt werden, Summe der Antworten gleich 100

**Abb. 30: Ausschlaggebende Umzugsgründe von Zuzügen und Wegzügen im Vergleich (Farbliche Zuordnung der Einzelgründe zu Hauptauslösern des Umzugs) (Mehrfachantworten möglich\*)**

Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
 \*Angaben durch die Anzahl Befragter (N) geteilt, sodass Summenprozente größer 100 möglich sind

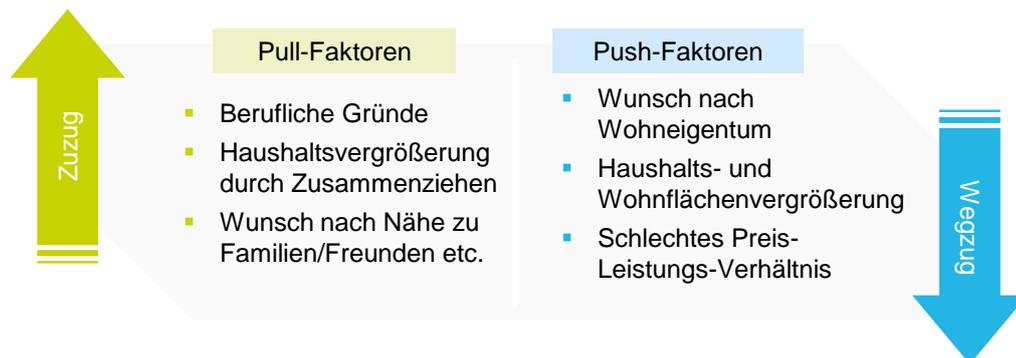
Im direkten Vergleich der Hauptauslöser des Umzugs wird deutlich, dass bei beiden der jeweils zweithäufigste Faktor persönliche Gründe sind. Dagegen ist der Eigentumserwerb für Wolfsburg eher ein Push- und die gute Situation am Arbeitsmarkt eher ein Pull-Faktor. Bei den Einzelmotiven zeigt sich, dass bei Wegzügen mit dem Eigentumserwerb häufig eine Haushaltsvergrößerung einhergeht und die bisherige Wohnung/das bisherige Haus zu klein waren. Zuzüge nach Wolfsburg suchen häufiger die Nähe zu Freunden und Verwandten.

Abb. 31 versucht die Vielzahl möglicher Umzugsgründe auf ein Minimum zu abstrahieren. Als zentrale Pull-Faktoren werden berufliche Gründe, Haushaltsvergrößerung durch Zusammenziehen

und der Wunsch nach Nähe zu Freunden und Verwandten definiert. Auf der Gegenseite stehen der Wunsch nach Wohneigentum, Haushalts- und Wohnflächenvergrößerung (vorzugweise durch Familiennachwuchs) sowie ein schlechtes Preis-Leistungs-Verhältnis der Wohnung/des Hauses als wesentliche Push-Faktoren.

Wie in Kapitel 5.1 und 5.2 dargestellt, unterscheiden sich die Umzugsgründe vor allem nach den Merkmalen Haushaltstyp, nach dem Alter der Befragten sowie dem Quell- und Zielgebiet des Umzugs (städtisch oder ländlich). Somit ist auch die hier vorgenommene abstrahierte Zusammenfassung für Teilgruppen der Zu- und Wegzüge anzupassen.

**Abb. 31: Zusammenfassung zentraler Pull- und Push-Faktoren Wolfsburgs**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik



## 6 Suchprozess

Der Prozess der Wohnungssuche gestaltet sich hinsichtlich des Suchraums, der Wohnpräferenzen und der Art und Dauer der Suche differenziert. Auch ist der Umzug zumeist eine längere Entscheidungsfindung, da sich die Präferenzen und Entscheidungskriterien abhängig von den Rahmenbedingungen des jeweiligen Wohnungsmarktes verändern können. Eine quantitative Befragung gibt jedoch nur begrenzt Auskunft über den Such- und Entscheidungsprozess, da vor allem der Start- und Endzeitpunkt betrachtet werden – zum Beispiel „was habe ich wo gesucht“ und „was habe ich wo gefunden“. Unter anderem auf diese Fragen werden die folgenden Kapitel Antworten geben.

Dennoch können die Ergebnisse wichtige Erkenntnisse über das Nachfrageverhalten von Wohnungssuchenden sowie wichtige Hinweise für die Angebotsentwicklung am Wohnungsmarkt liefern und darüber klären, welche Wohnungs- und Wohnortwünsche existieren.

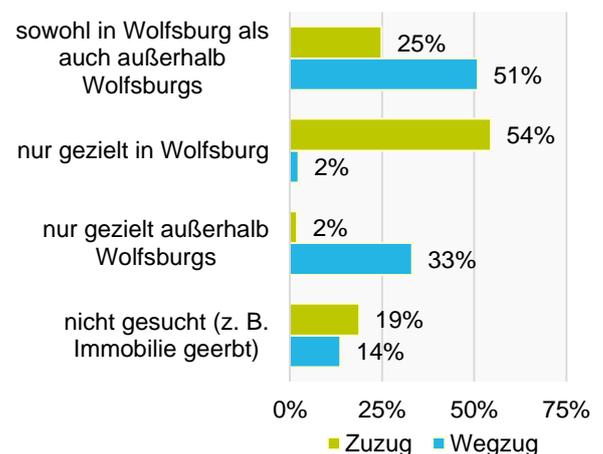
### 6.1 Wo wird gesucht?

Um das Nachfrageverhalten und die Vorlieben der umziehenden Haushalte ergründen zu können, wurden im Rahmen der Befragung der Suchprozess abgefragt. Darunter fiel auch eine Frage zum Suchraum, also wo nach einer neuen Wohnung/einem neuen Haus gesucht wurde. Dabei ist vor allem die Kategorie „sowohl in als auch außerhalb Wolfsburgs gesucht“ von Interesse, da hier weder das Umland noch Wolfsburg vordefiniert als Ziel des Umzugs feststand.

Die zugezogenen Haushalte suchten zum Großteil (54%) gezielt in Wolfsburg (siehe Abb. 32). Ein Viertel der Zuzüge bezog in seine Suche sowohl die Angebote auf Wolfsburger Gebiet als auch außerhalb ein. Jedoch erkundigte sich kaum jemand ausschließlich außerhalb Wolfsburgs nach Wohnraum. Bei der vergleichenden Betrachtung der Haushaltstypen wird deutlich, dass ein größerer Anteil Singles (66%) als Familien (46%) oder Paare (49%) nur gezielt in Wolfsburg gesucht hat. Paare hingegen haben zu einem größeren Teil (24%) überhaupt nicht gesucht. Das lässt sich mit dem häufig von Paaren angegebenen Grund des Zusammenziehens untermauern.

Bei den Wegzügen suchte etwas mehr als die Hälfte der Befragten sowohl in als auch außerhalb Wolfsburgs nach neuem Wohnraum. Ein Drittel der Wegzüge sind ausschließlich außerhalb Wolfsburgs auf die Suche gegangen. Auffällig ist, dass besonders ein Großteil der Familien (72%) sowohl innerhalb als auch außerhalb Wolfsburgs gesucht hat. Im Vergleich dazu gingen „lediglich“ 44% der Paare und 47% der Singles in und um Wolfsburg auf die Suche. Gezielt nach Wohnraum nur außerhalb Wolfsburgs erkundigten sich ähnliche große Anteile der Singles (41%) sowie der Paare (37%) und nur 15% der Familien.

**Abb. 32: Suchräume der Zu- und Wegzüge**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

Wenngleich die Fragestellung bei der Wanderungsmotivbefragung 2006 nicht komplett identisch war, so lässt sich dennoch sagen, dass schon 2006 ein ähnlich hoher Anteil der Wegzüge (48%) auch innerhalb Wolfsburgs nach einem Haus bzw. einer Wohnung gesucht hat. Damals wurden nur Wegzüge nach Braunschweig, Gifhorn, Helmstedt und Wolfenbüttel befragt. Auf diese Räume begrenzt ergibt sich bei der jetzigen Befragung ein Anteil von 58%, die sowohl in als auch außerhalb Wolfsburgs gesucht haben. Somit scheint Wolfsburg insbesondere für direkte Umlandwanderer als potentiell attraktiver Wohnstandort nochmals an Bedeutung gewonnen zu haben (+10 Prozentpunkte).

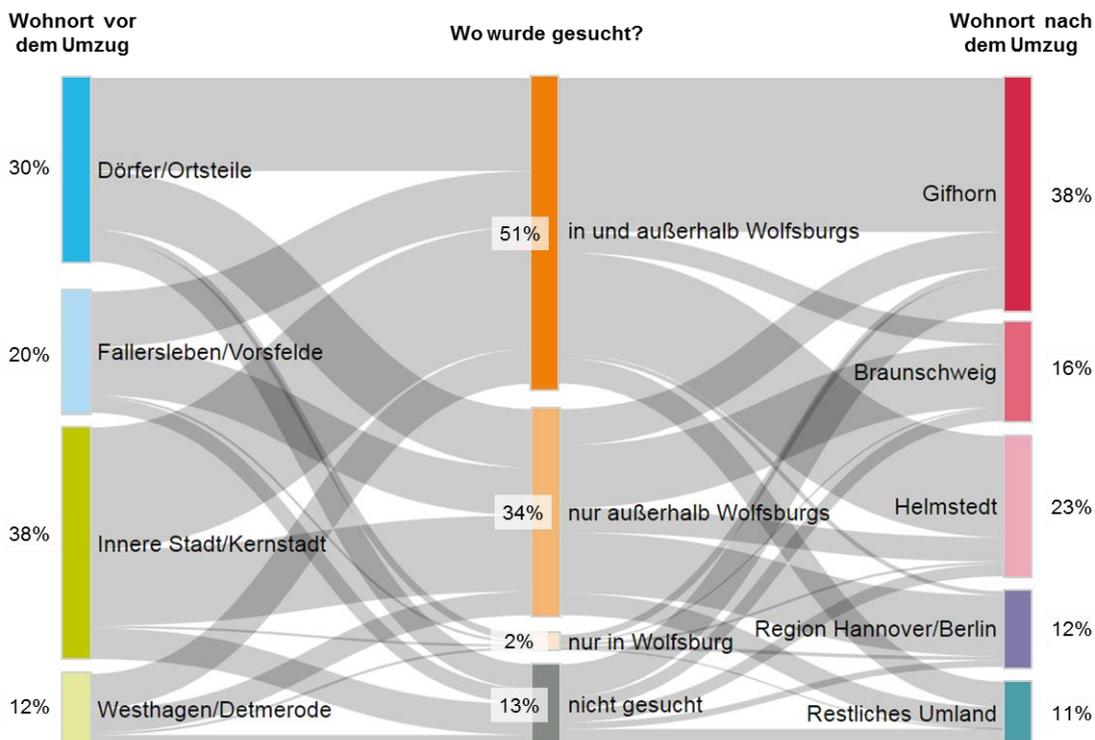
Nach dem vorgestellten Überblick zu Suchräumen von Zu- und Wegzügen gibt Abb. 33 einen vertie-

fenden Einblick in den Zusammenhang von früherem und späterem Wohnort zum Suchraum für die ehemaligen Wolfsburger/innen (Sankey-Diagramm). Alle drei Säulen ergeben in der Summe jeweils 100% und zeigen die Verteilung innerhalb der Merkmale an. Über die grauen Verbindungslinien unterschiedlicher Stärke lassen sich die „Wanderungsströme“ ablesen – beispielsweise der Anteil der ehemaligen Ortsteilbewohner/innen, die in und außerhalb Wolfsburgs gesucht haben.

Unabhängig vom Wohnort in Wolfsburg (vor dem Umzug) hat aus jeder dargestellten Gruppe gut die Hälfte (wie im Durchschnitt aller Wegzüge) in und außerhalb Wolfsburgs gesucht. Ehemalige Bewohner/innen aus Fallersleben und Vorsfelde sowie Westhagen und Detmerode haben vergleichsweise häufiger als der Rest der Wegzüge nur gezielt außerhalb Wolfsburgs gesucht (39%, +5 Prozentpunkte). Am häufigsten trifft das auf Wegzüge aus der inneren Stadt/Kernstadt zu (42%, +8 Prozentpunkte). Dagegen schließen nur 32% der Wegzüge aus den Dörfern/Ortsteilen bei ihrer Suche nach einer neuen Wohnung Wolfsburg direkt aus.

Bezüglich der Zielregion nach dem Umzug ist festzustellen, dass jene, die ins ländliche Umland (Gifhorn, Helmstedt, restliches Umland) verzogen sind, überproportional häufig in als auch außerhalb Wolfsburgs gesucht haben (65%, +14 Prozentpunkte). Auffällig hohe Anteile innerhalb dieses Suchraums sind außerdem bei Familien (72%), Eigentümern (65%), Einfamilienhausbesitzern (65%) und bei Neubau/Erstbezug (60%) zu erkennen. Anders sieht es bei Umzügen in städtisches Gebiet wie Braunschweig, Berlin oder Hannover aus. Hier haben die Befragten zu 71% nur gezielt außerhalb Wolfsburgs gesucht – 38 Prozentpunkte mehr als der Durchschnitt der ehemaligen Wolfsburger/innen. Ein wesentlicher Einflussfaktor bei der Stadt-Stadt-Wanderung ist das Alter der Befragten. Wie in Kapitel 4.1 beschrieben, liegt das Durchschnittsalter der Wegzüge in städtisches Gebiet bei 29 Jahren und das der Wegzüge in ländliches Gebiet bei 34 Jahren. So sinkt mit zunehmendem Alter der Anteil derer, die vermehrt gezielt außerhalb Wolfsburgs suchen und der Anteil derer, die auch in Wolfsburg suchen, steigt entsprechend an.

**Abb. 33: Wegzüge nach dem Wohnort vor und nach dem Umzug sowie dem Suchraum (in Prozent)\***



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
\*Abweichende Werte im Vergleich zu anderen Auswertungen der dargestellten Merkmale durch die gewählte Merkmalskombination verursacht

Für die Neu-Wolfsburger/innen lassen sich ähnliche Tendenzen nur mit umgekehrter Umzugsrichtung feststellen. So haben Zuzüge in die Kernstadt Wolfsburgs deutlich häufiger ausschließlich in Wolfsburg gesucht (66%, 12 Prozentpunkte mehr als der Durchschnitt der Zuzüge). Vor allem die Zuzüge aus städtischen Gebieten suchten vorwiegend in Wolfsburg und nicht um Umland (69%). In dieser Gruppe befinden sich überproportional viele Singles.

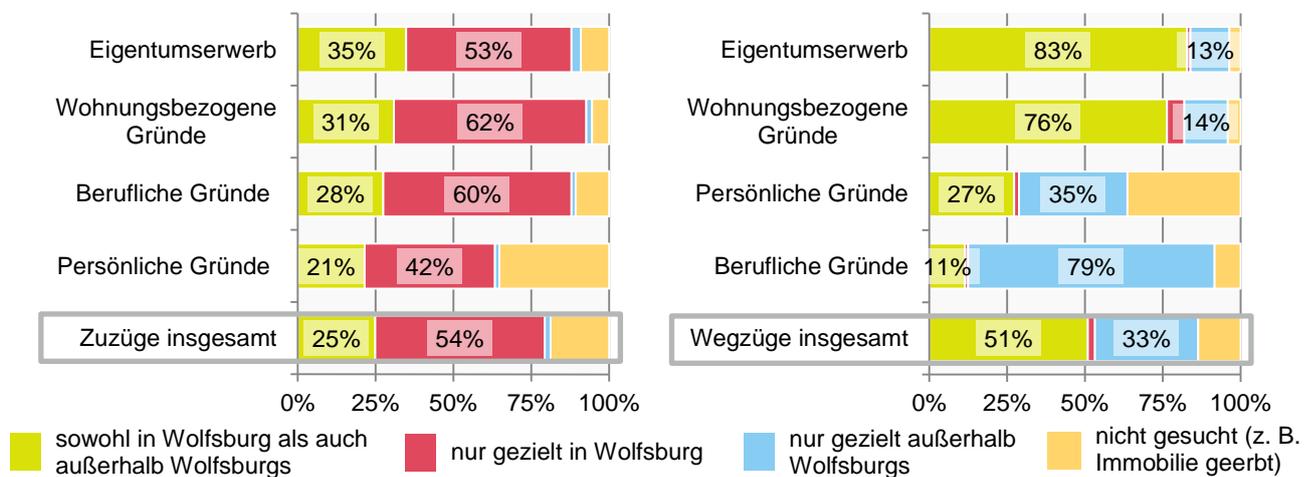
Sind die Neu-Wolfsburger/innen jedoch in die Ortsteile gezogen, haben sie jedoch vermehrt auch in den Umlandgemeinden nach Wohnraum gesucht (33%, +8 Prozentpunkte). Noch höher ist der Wert bei Familien mit Kindern (35%), die jedoch auch bevorzugt in die Ortsteile Wolfsburgs ziehen (61%).

Ein weiterer Unterscheidungsfaktor für den Suchraum der befragten Haushalte ist der Hauptlöser für den Umzug (siehe Abb. 34). Zuzüge, die als Hauptauslöser für den Umzug Eigentumserwerb angegeben haben, suchten häufiger als der Durchschnitt sowohl in als auch außerhalb Wolfsburgs

(35%, +10 Prozentpunkte). Gibt es einen beruflichen Anlass für den Umzug, wird häufiger als sonst nur gezielt in Wolfsburg gesucht (60%). Genauso sieht es bei Befragten mit wohnungsbezogenen Gründen als Hauptauslöser aus (62%). Nicht gesucht haben vor allem Zuzüge, die aus persönlichen Gründen umgezogen sind, z. B. weil sie mit einem Partner zusammengezogen sind (35%, +16 Prozentpunkte)

Überwiegend nur gezielt außerhalb Wolfsburgs gesucht wurde von Wegzügen, die als Hauptauslöser für den Umzug berufliche Gründe angegeben haben (79%, +46 Prozentpunkte). Anders sieht es bei denjenigen aus, die wohnungsbezogene Gründe als Hauptauslöser angegeben haben, sie suchen vermehrt in und außerhalb Wolfsburgs (76%). Noch höher ist der Wert beim Grund Eigentumserwerb (83%, +32 Prozentpunkte). Wie bei den Zuzügen suchen auch 36% der Befragten mit einem Wegzug aus persönlichen Gründen gar nicht (+22 Prozentpunkte).

**Abb. 34: Suchräume der Zu- (links) und Wegzüge (rechts) nach dem Hauptauslöser für den Umzug**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

## 6.2 Was wird gesucht? (Wohnpräferenzen)

Neben dem Suchraum ist die Frage, welche Wohnform und welchen Gebäudetyp die Befragten gesucht haben, von entscheidender Bedeutung. Darüber hinaus wird die Frage beantwortet, inwieweit die Wünsche durch den Umzug erfüllt werden konnten.

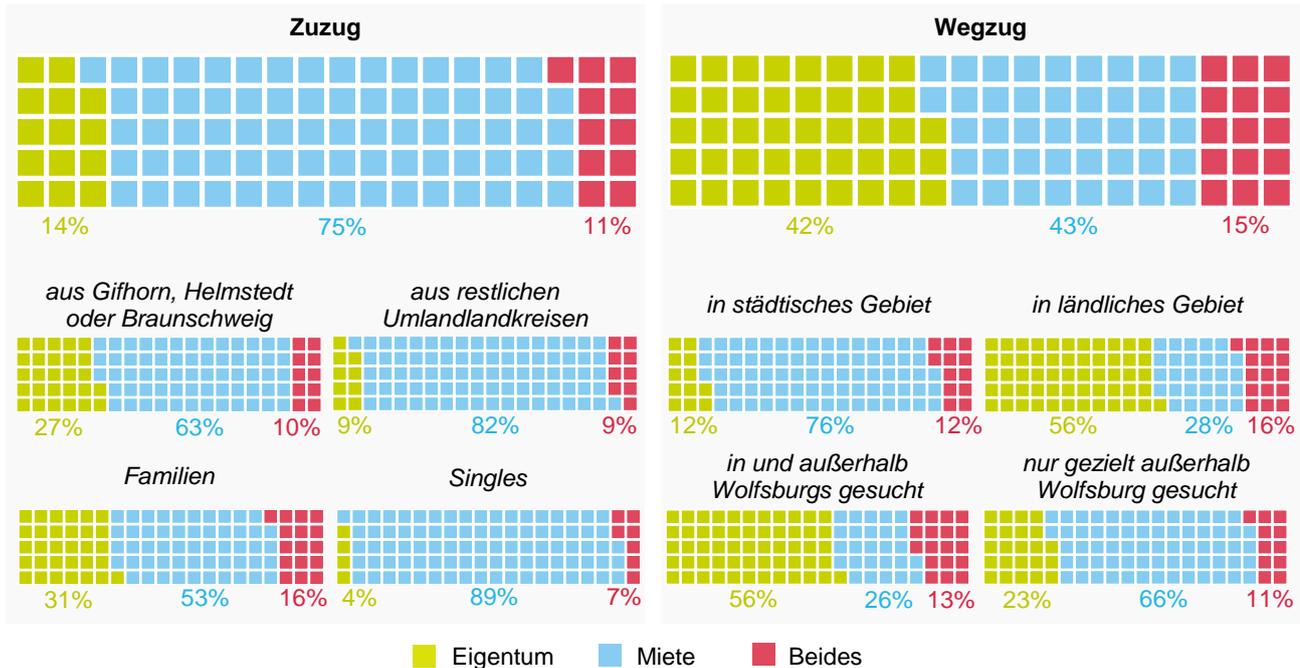
In Abb. 35 sind die Antworten auf die Frage nach der gesuchten Wohnform (Miete, Eigentum oder beides) dargestellt – für Zu- und Wegzüge insgesamt sowie nach ausgewählten Merkmalen. Die Wolfsburger Neu-Bürger/innen haben zu 14% nach Eigentum und zu 75% nach Miete gesucht. Bei den ehemaligen Wolfsburger/innen gibt es ein Gleichgewicht – 42% suchten nach Eigentum und 43% nach Miete.

Damit ist der Anteil der nach Miete- Suchenden rund 30 Prozentpunkte geringer als bei den Zuzügen, der Anteil bei den Eigentums-Suchenden ist dagegen knapp 30 Prozentpunkte höher.

Für einen Vergleich mit der Wanderungsmotivbefragung 2006 muss zunächst die Einschränkung auf das damalige Untersuchungsgebiet vorgenommen werden.

Von den Wegzügen nach Braunschweig, Gifhorn, Helmstedt und Wolfenbüttel haben 59% nach Eigentum, 25% nach Miete und 16% beides gesucht. 2006 wurde noch häufiger nach Eigentum (64%) und etwas seltener nach Miete gesucht (20%).

**Abb. 35: Welche Wohnform haben Zu- und Wegzüge gesucht?**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

Je nach betrachteter Detailgruppe gibt es kleinere oder größere Abweichungen zum Durchschnitt der Zu- und Wegzüge. Deutlich häufiger nach Eigentum suchen Zuzüge aus Gifhorn, Braunschweig und Helmstedt (27%, +13 Prozentpunkte). Anders sieht es bei den Umzügen aus den restlichen Umlandlandkreisen aus (9% Eigentum, dafür 82% Miete). Ein ähnlich hoher Anteil Mietwunsch liegt auch bei Zuzügen aus dem Ausland und dem restlichen Deutschland vor (über 80%). Familien mit Kindern sind die Gruppe unter den Zuzügen, die mit 31% am häufigsten nach Eigentum und am seltensten nach Miete suchen (53%). Das andere Extrem bilden die Singles (4% Eigentum, 89% Miete).

Bei ehemaligen Wolfsburger/innen ist der Wunsch nach Miete vor allem bei Umzügen in städtisches Gebiet stärker ausgeprägt (76%, +34 Prozentpunkte). Nur 12% dieser Gruppe suchen nach Eigentum. Umgekehrt verhält es sich bei den Wegzügen

in ländliches Gebiet. Hier suchen 56% (+13 Prozentpunkte) nach Eigentum und 28% nach Miete (-14 Prozentpunkte). Ähnlich wie bei den Zuzügen dominiert auch bei ehemaligen Wolfsburger Familien der Wunsch nach Wohneigentum (69%, +26 Prozentpunkte). Singles wünschen sich dagegen zu 64% ein Mietverhältnis (+22 Prozentpunkte). Bei denen, die in und außerhalb Wolfsburgs gesucht haben, ist ein deutlich höherer Wunsch nach Eigentum festzustellen (56%, +13 Prozentpunkte). Die Darstellung ist dabei nahezu redundant zu der der Wegzüge in ländliches Gebiet. Die Erklärung ist aus Abb. 33 herauszulesen. Ca. 80% derjenigen, die in und außerhalb Wolfsburgs gesucht haben, sind nach Gifhorn und Helmstedt gezogen. Anders sieht es bei denen aus, die nur gezielt außerhalb Wolfsburg gesucht haben. Mit 66% suchen die meisten Wegzüge demnach Miete (+24 Prozentpunkte). Auch hier gibt es den Bezug zum Zielraum des Umzugs (städtisches Gebiet). 60% der Wegzü-

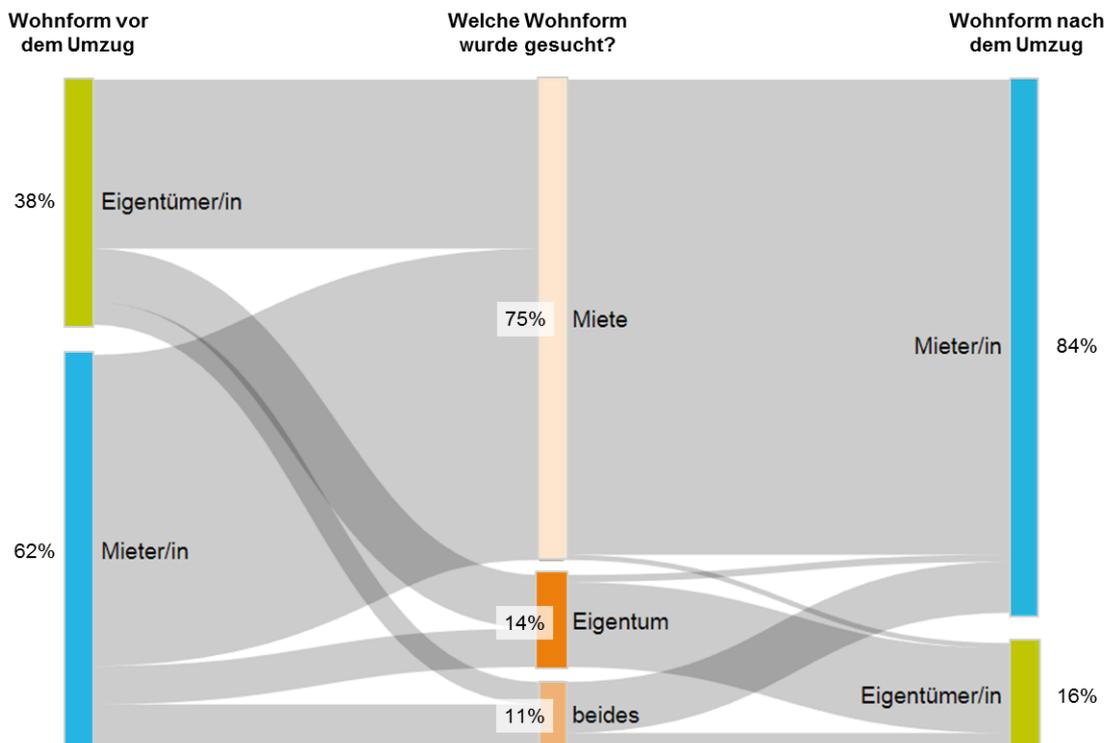
ge, die nur gezielt außerhalb Wolfsburgs gesucht haben, wohnen jetzt in den Städten Hannover, Berlin oder Braunschweig.

Ob die gewünschte Wohnform der Zuzüge realisiert werden konnte, wird in Abb. 36 beantwortet. Links ist die Wohnform vor, rechts die Wohnform nach dem Umzug und in der Mitte die gesuchte Wohnform dargestellt. Haben 38% der Zuzüge vor dem Umzug in Eigentum gewohnt, sind es nach dem Umzug nur noch 16%. Der Mieteranteil ist dagegen um 22 Prozentpunkte auf 84% angestiegen. Anhand der grauen Verbindungslinien von der gesuchten Wohnform zur Wohnform nach dem Umzug lässt sich ablesen, wieviel Prozent der Wünsche erfüllt werden konnten. 99% derjenigen, die

nach Miete gesucht haben, sind auch in ein Mietobjekt eingezogen. Mit Blick auf die linke Säule (Wohnform vor dem Umzug) ist zudem zu erkennen, dass 65% von Miete zu Miete und 35% von Eigentum zu Miete gewechselt sind.

Die nahezu 100% Erfolgsquote wird bei den Eigentums-Suchenden nicht ganz erreicht. Aber immerhin 92% der Zuzüge, die nach einem Eigenheim Ausschau gehalten haben, konnten diesen Wunsch auch realisieren. Davon sind 56% von Eigentum zu Eigentum und 36% von Miete zu Eigentum gewechselt. Haben die befragten Haushalte nach beiden Wohnformen gesucht, sind sie letztendlich zu fast 80% in Miete gezogen.

**Abb. 36: Wohnpräferenz der Zuzüge im Zusammenhang zur früheren und späteren Wohnform\***



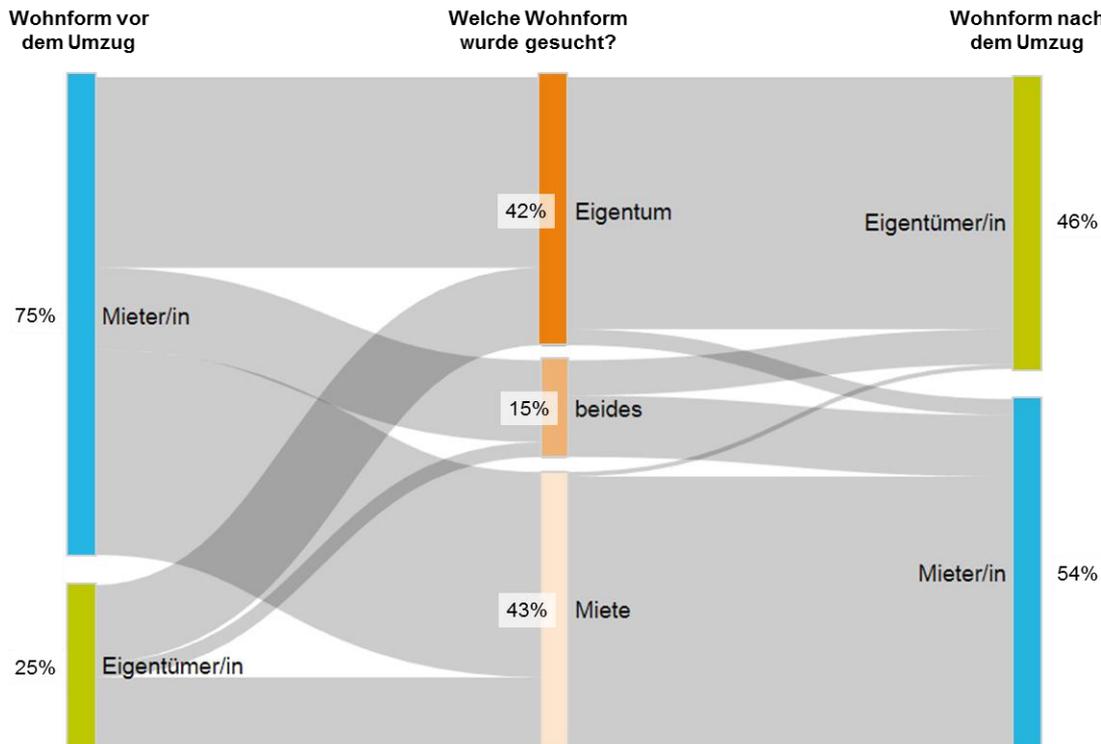
Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

\*Abweichende Werte im Vergleich zu anderen Auswertungen der dargestellten Merkmale durch die gewählte Merkmalskombination verursacht

Auch bei den Wegzügen bewegt sich die Wunscherfüllungsquote der gesuchten Wohnform auf einem sehr hohen Niveau (siehe Abb. 37). Haben in Wolfsburg noch 75% zur Miete gewohnt, sind es nach dem Umzug nur noch 54%. Dafür wohnen mehr Haushalte nach ihrem Wegzug in Eigentum (46%) als vorher in Wolfsburg (25%). Dabei konnten 98% der Miete-Suchenden ihren Wunsch erfüllen.

73% von ihnen sind von Miete zu Miete gewechselt. Bei den Eigentum-Suchenden sind es statt 92% bei den Zuzügen hier sogar 94% die ihre Wunschwohnform verwirklichen konnten. Mehr als zwei Drittel von ihnen sind dabei von Miete zu Eigentum gewechselt. Wurde beides gesucht, ergibt sich nach dem Umzug eine Verteilung von gut einem Drittel in Eigentum und zwei Drittel in Miete.

Abb. 37: Wohnpräferenz der Wegzüge im Zusammenhang zur früheren und späteren Wohnform\*

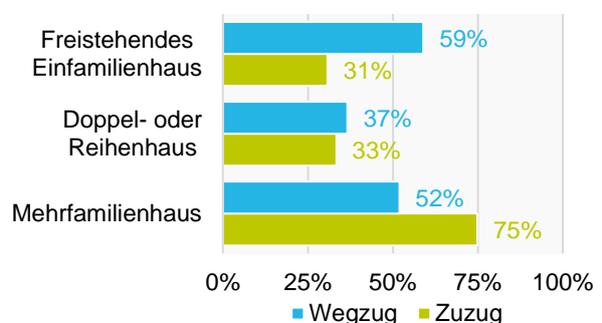


Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
 \*Abweichende Werte im Vergleich zu anderen Auswertungen der dargestellten Merkmale durch die gewählte Merkmalskombination verursacht

Nicht nur die gesuchte Wohnform wurde abgefragt, sondern auch der gewünschte Gebäudetyp – freistehendes Einfamilienhaus, Doppel-, Reihenhaus oder Mehrfamilienhaus (siehe Abb. 38). Es war möglich, nach mehreren Gebäudetypen zu suchen. Die Zuzüge nach Wolfsburg haben mehrheitlich nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gesucht (75%). Je ein Drittel gab zudem an, nach Einfamilien- sowie Doppel- oder Reihenhäusern gesucht zu haben. Bei den Wegzügen wünschen sich 59% der Befragten das freistehende Einfamilienhaus. Immerhin 52% suchen nach einer Wohnung im Mehrfamilienhaus. Ähnlich wie bei der gesuchten Wohnform sind auch hier die Zusammenhänge zum Suchraum. So haben Zuzüge, die nur gezielt in Wolfsburg suchten, sich zu 79% nach Mehrfamilienhäusern umgesehen (+5 Prozentpunkte). Suchten die Neu-Wolfsburger/innen auch im Wolfsburger Umland, stand stärker als beim Rest das freistehende Einfamilienhaus im Fokus (43%). Verschiebungen in gleicher Richtung gibt es bei den Wegzügen: 77% derjenigen, die in und außerhalb Wolfsburgs gesucht haben, präferierten das frei-

stehende Einfamilienhaus (+18 Prozentpunkte). Umgekehrt steigt bei denjenigen, die nur in Wolfsburg gesucht haben der Anteil derer, die nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gesucht haben an (74%, +22 Prozentpunkte).

Abb. 38: Gesuchter Gebäudetyp von Zuzügen und Wegzügen (Mehrfachantworten möglich\*)



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
 \*Angaben durch die Anzahl Befragter (N) geteilt, sodass Summenprozent größer 100 möglich sind

Seltener als die gewünschte Wohnform lässt sich der präferierte Gebäudetyp realisieren (siehe Tab. 14). In diesen Vergleich sind aus methodischen Gründen jedoch nur jene Befragte eingeflossen, die ausschließlich einen Gebäudetyp gewählt haben. Das trifft auf 72% der Zu- und 65% der Wegzüge zu. Analog zu den Wunscherfüllungsquoten bei der Wohnform, lässt sich feststellen, dass vor allem der Wunsch nach dem Gebäudetyp Mehrfamilienhaus sehr häufig erfüllt wird (96% bei Zu- und 93% bei Wegzügen).

Interessanter ist jedoch der Vergleich der Wunscherfüllungsquoten der freistehenden Einfamilien-,

Doppel- oder Reihenhäuser von Zu- und Wegzügen. Nur gut zwei Drittel der Zuzüge, die nach diesen Gebäudetypen gesucht haben, konnten auch in diese einziehen. In den Wegzugsgebieten scheint das Angebot diesbezüglich vor allem bei den Einfamilienhäusern größer zu sein. Denn 87% der ehemaligen Wolfsburger/innen konnten dort ihren Wunschgebäudetyp realisieren. Auch bei den Doppel- oder Reihenhäusern liegt die Wunscherfüllungsquote mit 72% knapp 10 Prozentpunkte über der der Zuzüge.

**Tab. 14: Zusammenhang von gesuchtem Gebäudetyp\* und dem bewohnten Gebäudetyp nach dem Umzug**

Art der Bewegung	Gesuchter Gebäudetyp	Gebäudetyp nach dem Umzug		
		Freistehendes Einfamilienhaus	Doppel- oder Reihenhäuser	Mehrfamilienhaus
Zuzug	Freistehendes Einfamilienhaus	66%	11%	24%
	Doppel- oder Reihenhäuser	3%	63%	34%
	Mehrfamilienhaus	1%	3%	96%
Wegzug	Freistehendes Einfamilienhaus	87%	7%	6%
	Doppel- oder Reihenhäuser	6%	72%	22%
	Mehrfamilienhaus	4%	4%	93%

Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
\*Bei dem Merkmal „Gesuchter Gebäudetyp“ wurden aufgrund der Methodik in dieser Analyse nur Befragte berücksichtigt, die ausschließlich einen Gebäudetyp angegeben haben (Zuzüge N = 663; Wegzüge N = 349)

### 6.3 Kanäle, Dauer und Intensität der Suche

Nachdem die Frage nach dem was und wo geklärt wurde, soll nun der Blick auf die Art und Weise der Suche gerichtet werden. Zunächst wird geschaut, über welche Kanäle bzw. Wege die Zu- und Wegzüge nach ihrer neuen Wohnung/ihrem neuen Haus gesucht haben.

Bei der Frage nach den Kanälen der Wohnungssuche konnten die Befragten mehrere Antworten wählen (siehe Abb. 39). Insgesamt 71% der zugezogenen Haushalte nutzten Internetplattformen, wie z. B. Immobilienscout24. Auch die Suche über Wohnungsunternehmen/-genossenschaften (36%) und private Kontakte (32%) wurden verhältnismäßig häufiger genutzt und rangieren auf Platz zwei und drei. Immerhin noch 16% der Haushalte verwendeten Zeitungsanzeigen. Eine geringere Nutzung ist bei den Internetseiten und dem Grundstücksantrag der Stadt Wolfsburg, bei Maklern so-

wie der Organisation über die Firma zu verzeichnen.

Die abgewanderten Haushalte nutzen noch etwas häufiger als die Zugezogenen Internetplattformen für ihre Suche (83%). Anders als bei den Zuzügen suchten die ehemaligen Wolfsburger/innen häufiger über private Kontakte (47%) und Zeitungsanzeigen (24%). Nachfolgend waren die Wohnungsunternehmen/-genossenschaften (29%), die Internetseiten (24%) sowie der Grundstücksantrag (24%) der Stadt Wolfsburg als Suchkanal gefragt.

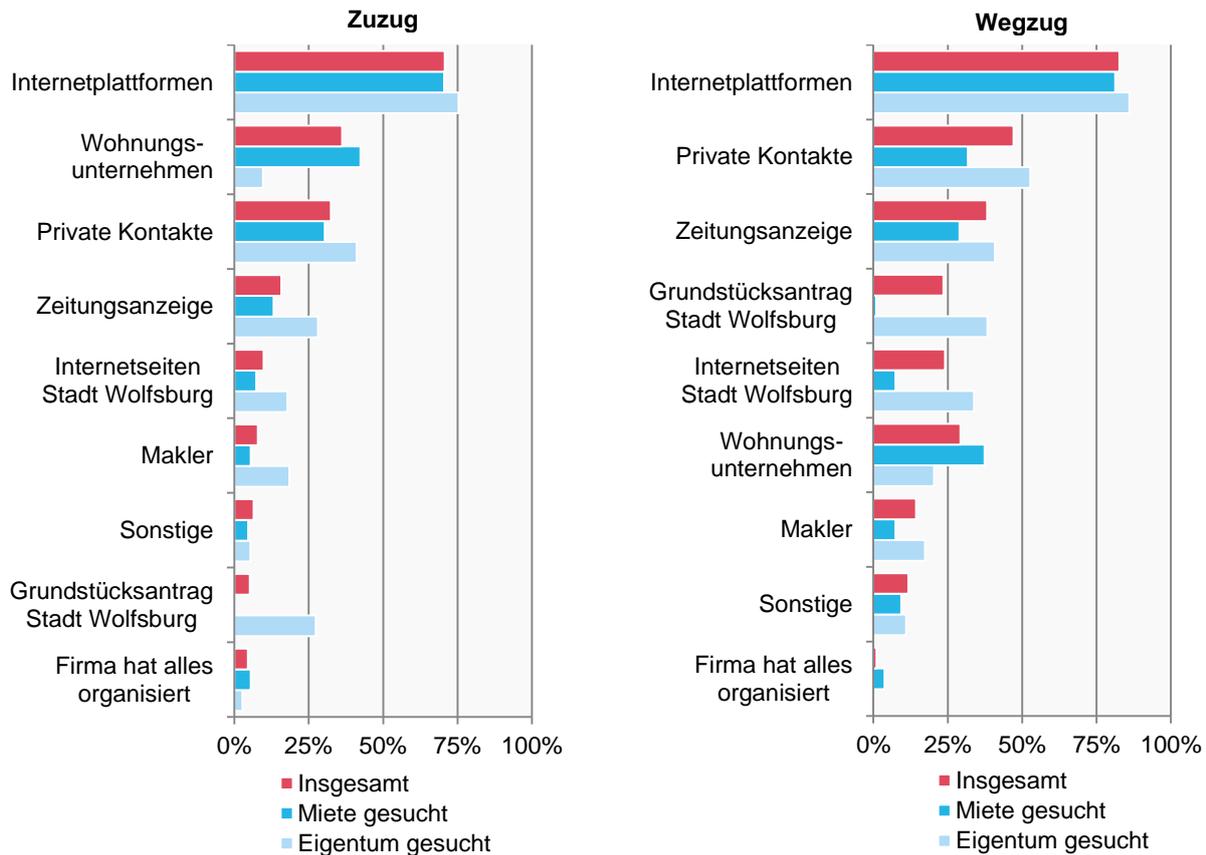
Werden die Angaben nach der gesuchten Wohnform differenziert, ergeben sich vor allem bei der Suche über die Wohnungsunternehmen Unterschiede. 37% der Wegzüge, die nach Miete gesucht haben, nutzen dafür Angebote der Wohnungsunternehmen. Im Gegensatz dazu trifft das nur auf 20% der Eigentümer zu. Eigentümern nutzen mehr als der Durchschnitt private

Kontakte (53%), den Grundstücksantrag (38%) und die Internetseiten der Stadt Wolfsburg (34%).

Ähnliche Verschiebungen sind auch bei den Zugezogenen zu beobachten. Zusätzlich fallen die deutlich höheren Werte bei den Eigentum-Suchenden

auf, die Zeitungsanzeigen (28%) oder einen Makler genutzt haben (19%) – im Vergleich zum Durchschnitt der Zuzüge ist das ein Plus von 12 bzw. 11 Prozentpunkten.

**Abb. 39: Kanäle der Wohnungssuche insgesamt sowie nach der gesuchten Wohnform**  
(Mehrfachantworten möglich\*; jeweils absteigend sortiert)



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
\*Angaben durch die Anzahl Befragter (N) geteilt, sodass Summenprozente größer 100 möglich sind

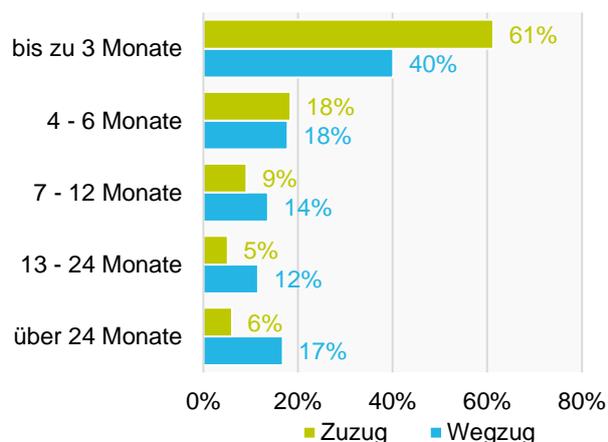
Die Intensität der Suche soll Hinweise darauf geben, in welchen Bereichen eine besondere Anspannung auf dem Wohnungsmarkt vorliegt bzw. welche Teilgruppen besonders lange oder intensiv suchen müssen. Dafür wurde zum einen die Dauer der Wohnungssuche als auch die Anzahl der Besichtigungen abgefragt.

Bei der Betrachtung der angegebenen Suchdauer der zugezogenen Haushalte zeigt sich, dass diese mehrheitlich (61%) ihre Suche nach maximal drei Monaten beendet haben (siehe Abb. 40). 18% der Befragten suchten vier bis sechs Monate, 9% suchten sieben bis 12 Monate und lediglich 11% der Haushalte suchten länger als 1 Jahr nach den passenden Wohnmöglichkeiten.

Die Suchdauer der ehemaligen Wolfsburger/innen unterscheidet sich deutlich von der der Zuzüge. Die kürzeste Suchdauer von bis zu 3 Monaten trifft nur auf 40% der Befragten zu – im Vergleich zu 61% bei den Zuzügen. Auch wenn sich ein großer Teil der Antworten auf die Klasse mit der geringsten Suchdauer bezieht, wird deutlich, dass insgesamt mehr als die Hälfte der Haushalte länger als drei Monate, 43% sogar länger als ein halbes Jahr auf der Suche ist.

Größere Unterschiede bei der Suchdauer ergeben sich vor allem bei der Differenzierung nach der gesuchten Wohnform (siehe Abb. 41). Zuzüge auf der Suche nach Miete haben im Mittel deutlich geringere Suchzeiten als die Eigentum-Suchenden.

**Abb. 40: Dauer der Wohnungssuche von Zuzügen und Wegzügen im Vergleich**



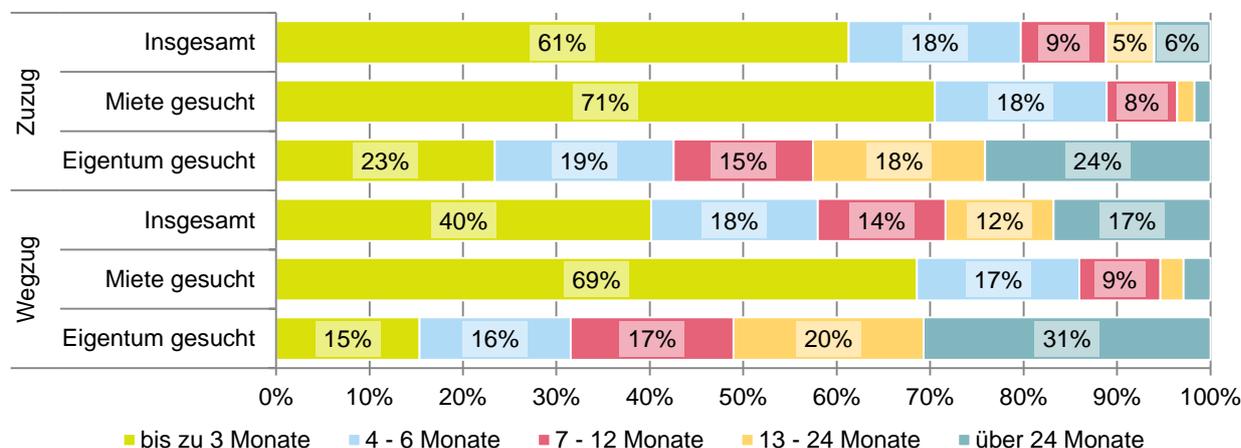
Quelle: Stadt Wolfsburg – Wandermotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

71% haben innerhalb von drei Monaten Erfolg, nur 11% benötigen mehr als ein halbes Jahr (-9 Prozentpunkte im Vergleich zum Durchschnitt aller Zuzüge). Die 14% der Neu-Wolfsburger/innen, die

nach Eigentum gesucht haben, benötigen jedoch deutlich mehr Zeit. 57% von ihnen benötigen mindestens 7 Monate. Nur die Weggezogenen auf der Suche nach Eigentum brauchen im Schnitt noch länger, um ihre Wunschimmobilie zu finden bzw. zu bauen (69% brauchen länger als ein halbes Jahr). Bei den Miete-Suchenden ist kein Unterschied zwischen Zu- und Wegzügen zu erkennen. Somit bleibt festzuhalten, dass sich vor allem der Eigentumswunsch negativ auf die Suchdauer auswirkt.

Basierend auf der gesuchten Wohnform ergeben sich ähnliche Unterschiede bei der Unterscheidung nach dem gesuchten Gebäudetyp. Hinzu kommt, dass vor allem Wohnungen bzw. Häuser mit steigender Zimmerzahl schwerer zu bekommen sind. Haben Zuzüge in eine 1-Zimmerwohnung zu 85% nur bis zu 3 Monate nach dieser gesucht, so sind es bei einer 3-Zimmerwohnung schon 38% und bei einer 4-Zimmerwohnung 44%, die länger als drei Monate gesucht haben. Gleiche Tendenzen sind bei den Wegzügen zu konstatieren.

**Abb. 41: Dauer der Wohnungssuche von Zuzügen und Wegzügen im Vergleich sowie nach der gesuchten Wohnform**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wandermotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

Entsprechend ergeben sich auf Ebene der Haushaltstypen abhängig von den prägenden wohnungsbezogenen Merkmalen (siehe Haushaltstypisierung in Kapitel 4.5) folgende Suchzeiten:

- Zugezogene Familien mit Kindern suchen zu einem Drittel mindestens 7 Monate (+10 Prozentpunkte)
- Zugezogene Singles suchen deutlich kürzer – 67% bis zu drei Monate (+6 Prozentpunkte) und nur 15% länger als 6 Monate
- Zugezogene Paare bewegen sich zwischen Familien und Singles nahe dem Mittel aller Zuzüge
- Weggezogene Familien suchen zu 50% länger als ein Jahr (+21 Prozentpunkte), 30% sogar länger als 2 Jahre

- Weggezogene Singles haben ähnlich kurze Suchzeiten wie die zugezogenen Singles (60% kürzer als drei Monate)
- Ehemalige Wolfsburger Paare bewegen sich leicht unter den Suchzeiten aller Wegzüge

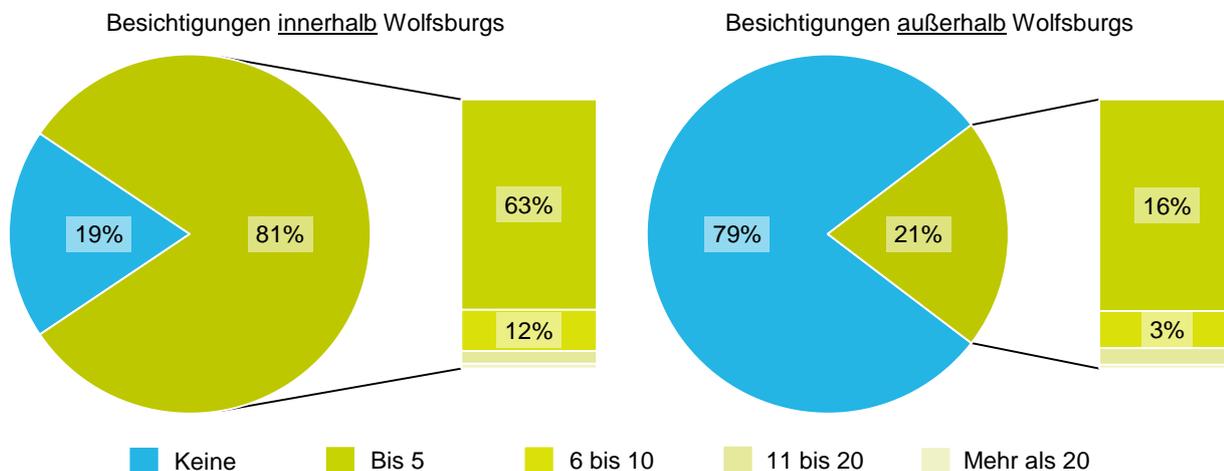
Im Vergleich zur Wanderungsmotivbefragung 2006 in Bezug auf den damaligen Untersuchungsraum mit Braunschweig, Gifhorn, Helmstedt und Wolfenbüttel gab es vor allem eine Verschiebung hin zu den kürzeren Suchzeiten. Wenngleich weiterhin rund ein Drittel länger als ein Jahr suchen, benötigen 2018 51% statt noch 38% im Jahr 2006 weniger als 7 Monate für die erfolgreiche Suche.

Ein weiterer Indikator, um die Intensität der Wohnungssuche zu beurteilen, ist die Anzahl Besichtigungen von Wohnungen/Häusern/Grundstücken. In Abb. 42 sind die Ergebnisse der Frage für die Neuwolfsburger/innen aufgeteilt nach Besichtigungen und außerhalb Wolfsburgs dargestellt. Nur 19% der Befragten gaben an, keine Besichtigung in Wolfsburg gehabt zu haben. Die restlichen 81% haben zum Großteil nicht mehr als 5 Besichtigungen in

durchgeführt. Nur gut 20% derjenige, die Besichtigungen hatten, haben mehr als 5 Objekte angeschaut. Außerhalb Wolfsburgs haben überhaupt nur 21% der Befragten eine Besichtigung durchgeführt. Das entspricht annähernd dem Anteil derjenigen, die in und außerhalb Wolfsburgs gesucht haben (25%). Die Verteilung der Befragten mit Besichtigungen nach der Anzahl ist nahezu identisch zu denen, die Besichtigungen in Wolfsburg hatten.

Umso länger die Suche der Zuzüge dauert, desto mehr Besichtigungen werden tendenziell durchgeführt. Haben Zuzüge, die bis zu drei Monate gesucht haben nur zu 10% 6 oder mehr Besichtigungen gehabt (68% bis 5, 21% keine), so sind es bei denjenigen die mehr als 2 Jahre gesucht haben bereits 45% mit 6 oder mehr Besichtigungen (13% keine, 42% bis 5). Bei den Wegzügen verhält es sich ähnlich. Ein größerer Teil der Zuzüge, die in und außerhalb Wolfsburgs gesucht haben, hat außerhalb Wolfsburgs keine Besichtigung durchgeführt (35%). Nur 15% dieser Gruppe hatte dagegen keine Besichtigung innerhalb Wolfsburgs.

**Abb. 42: Intensität der Wohnungssuche anhand der durchgeführten Besichtigungen der Zuzüge**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

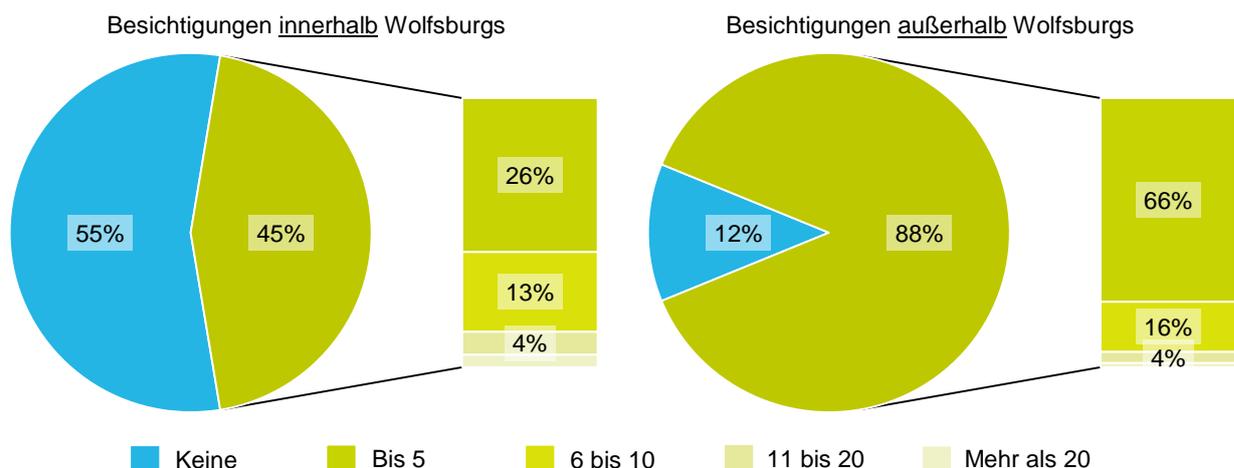
In Bezug auf die weggezogenen Haushalte sind besonders jene Antworten interessant, die eine Aussage über die besuchten Besichtigungen innerhalb Wolfsburgs zulassen (siehe Abb. 43). Mehr als die Hälfte dieser Haushalte (55%) hatte keine Besichtigungen innerhalb Wolfsburgs. Von den 45%, die auch in Wolfsburg Besichtigungen hatten, entfallen rund 60% auf bis zu 5 und 40% auf mehr als 5 Besichtigungen. Hinsichtlich der Anzahl an Besichtigungen ist bei dieser Gruppe, die innerhalb

Wolfsburgs aktiv gesucht hat, also die größte Intensität im Vergleich zu den restlichen Zu- und Wegzügen festzuhalten. 88% der befragten Haushalte gaben an, außerhalb Wolfsburgs Wohnungen oder Häuser besichtigt zu haben. Die Verteilung nach der Anzahl der Besichtigungen innerhalb dieser Gruppe entspricht dabei nahezu der der Zuzüge – 76% mit bis zu 5 und 24% mit mehr als 5 Besichtigungen.

Ziehen die Befragten von Wolfsburg in städtische Gebiete, wie Braunschweig oder Berlin, haben sie zu fast 90% keine Besichtigung in Wolfsburg gehabt. Dagegen haben nur 30% der Familien mit Kindern überhaupt keine Wohnung/kein Haus in Wolfsburg besichtigt. Sie scheinen im Gegensatz zu den restlichen Haushaltstypen häufiger und intensiver auch in Wolfsburg gesucht zu haben –

ein Drittel der Familien hatte mehr als 5 Besichtigungstermine. Allerdings gehören Familien auch außerhalb Wolfsburgs zur Gruppe, die am häufigsten aktiv sucht (90% hatten Besichtigungen). Besonders intensiv im Sinne der Anzahl der Besichtigungen suchen zu dem die Eigentum-Suchenden außerhalb Wolfsburgs. Über ein Drittel hatte mehr als 5 Besichtigungen.

**Abb. 43: Intensität der Wohnungssuche anhand der durchgeführten Besichtigungen der Wegzüge**

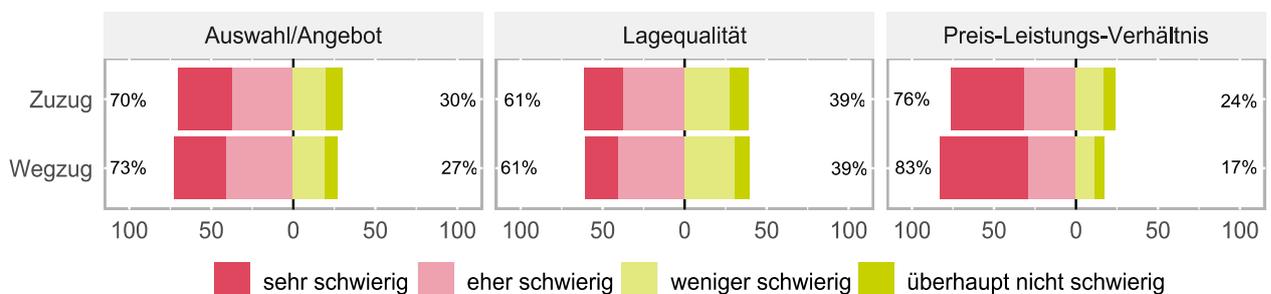


Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

Aus den obigen Erläuterungen zur Intensität der Suche lässt sich annähernd die Schwierigkeit der Suche abschätzen. Jedoch muss die objektive Einschätzung nicht zwangsläufig der subjektiven Wahrnehmung der Befragten entsprechen. So gibt Abb. 44 Auskunft über die Beurteilung der Suche nach drei ausgewählten Aspekten: Der Auswahl bzw. dem Angebot, der Lagequalität und des Preis-Leistungs-Verhältnisses.

Im Vergleich von Zu- und Wegzügen sind bei den Aspekten Auswahl und Angebot sowie Lagequalität kaum Unterschiede zu erkennen. Ca. 70% bzw. 61% beurteilen diese Aspekte der Suche als sehr oder eher schwierig. Das Preis-Leistungs-Verhältnis wird von der Mehrheit der Befragten als Problem eingeschätzt – mit 83% jedoch mehr von den Wegzügen als von den Zuzügen (76%).

**Abb. 44: Schwierigkeit der Suche der Zu- und Wegzüge**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

Somit ist die Lagequalität der Aspekt der Suche, der am wenigsten schwierig von den Befragten

wahrgenommen wird. Jeweils 40% sah dort kaum Schwierigkeiten.

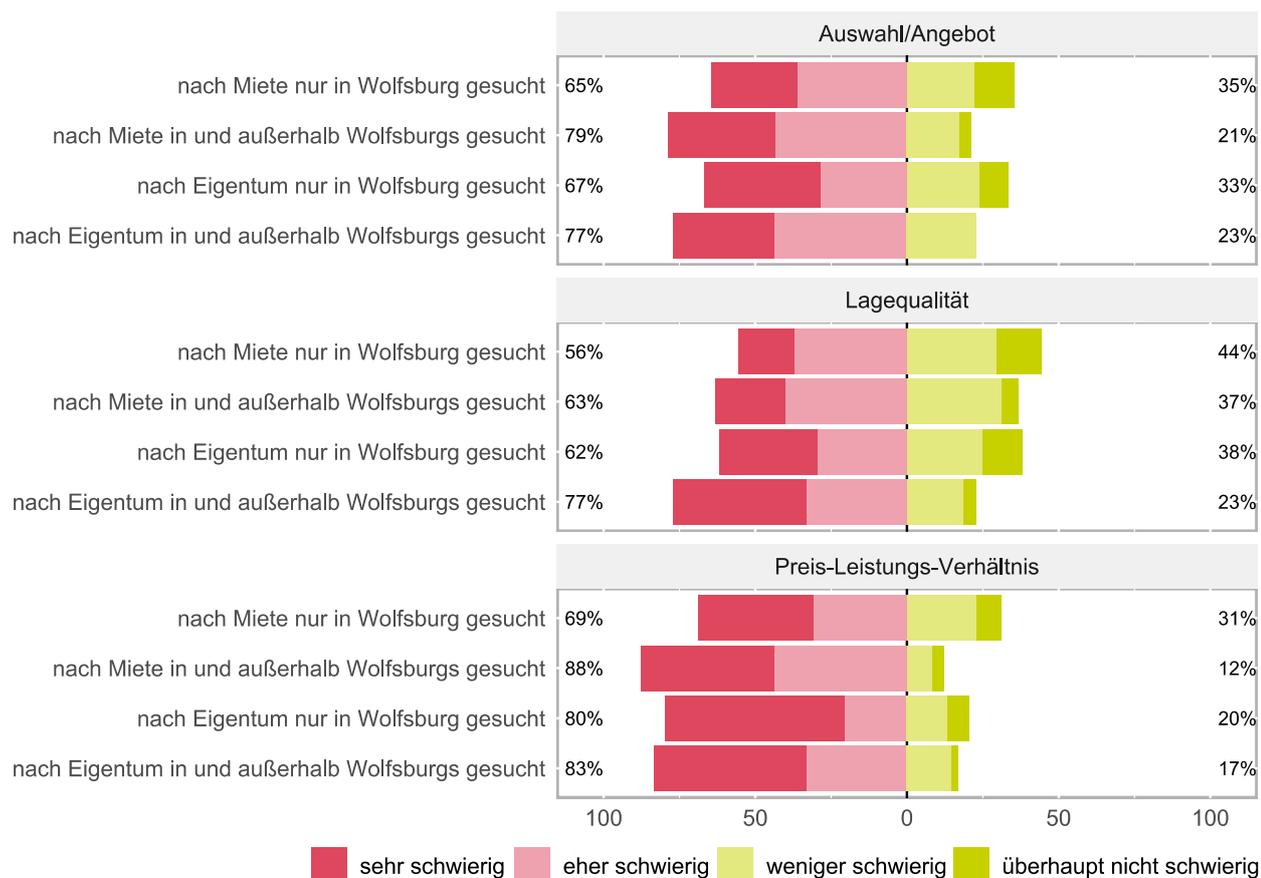
Differenzierter wird das Bild, wenn nach dem Suchraum in Kombination mit der gesuchten Wohnform unterschieden wird. Daraus ergeben sich für die Zuzüge, die vier in Abb. 45 aufgeführten Kombinationen. Der Aspekt Auswahl und Angebot wird positiver als vom Durchschnitt durch gezielt in Wolfsburg suchenden Befragten bewertet. 35% der Mieter und 33% der Eigentümer sehen eher keine oder gar keine Schwierigkeiten. Gegenteilig ist die Einschätzung durch diejenigen, die in und außerhalb Wolfsburgs suchen. Nach Miete und Eigentum-Suchende schätzen den Aspekt zu knapp 80% als sehr oder eher schwierig ein.

Die Lagequalität wird vor allem von in Wolfsburg nach Miete-Suchenden positiver als vom Durchschnitt bewertet (44% weniger oder überhaupt nicht schwierig). Mit einem Plus von 16 Prozentpunkten

im Vergleich zum Mittel der Zuzüge wird die Lagequalität von den Eigentum-Suchenden in und außerhalb Wolfsburgs am schwierigsten eingeschätzt.

Der insgesamt am schwierigsten eingeschätzte Aspekt des Preis-Leistungsverhältnisses – nur 24% empfanden ihn als wenig bis überhaupt nicht schwierig – offenbart die größten Unterschiede. So sehen immerhin ein Drittel der nur in Wolfsburg Miete-Suchenden kaum oder keine Schwierigkeiten beim Preis-Leistungsverhältnis. Das bestätigt die geringeren Preise für Mietwohnungen im Vergleich zum Wolfsburger Umland (siehe Kapitel 4.3). Denn wird in und außerhalb Wolfsburg nach Mietobjekten gesucht, sind nur 12% der Meinung es sei kaum schwierig. Die Suche nach Eigentum ist in wie außerhalb Wolfsburg für gut vier Fünftel sehr oder eher schwierig.

**Abb. 45: Schwierigkeit der Suche der Zuzüge nach Suchraum und gewünschter Wohnform**  
(N=858 bzw. 68% der Zuzüge)



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wandermotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

Für die Wegzüge (siehe Abb. 46) sind ähnliche Verschiebungen wie bei den Neu-Zugezogenen zu beobachten. Die Auswahl bzw. das Angebot wird

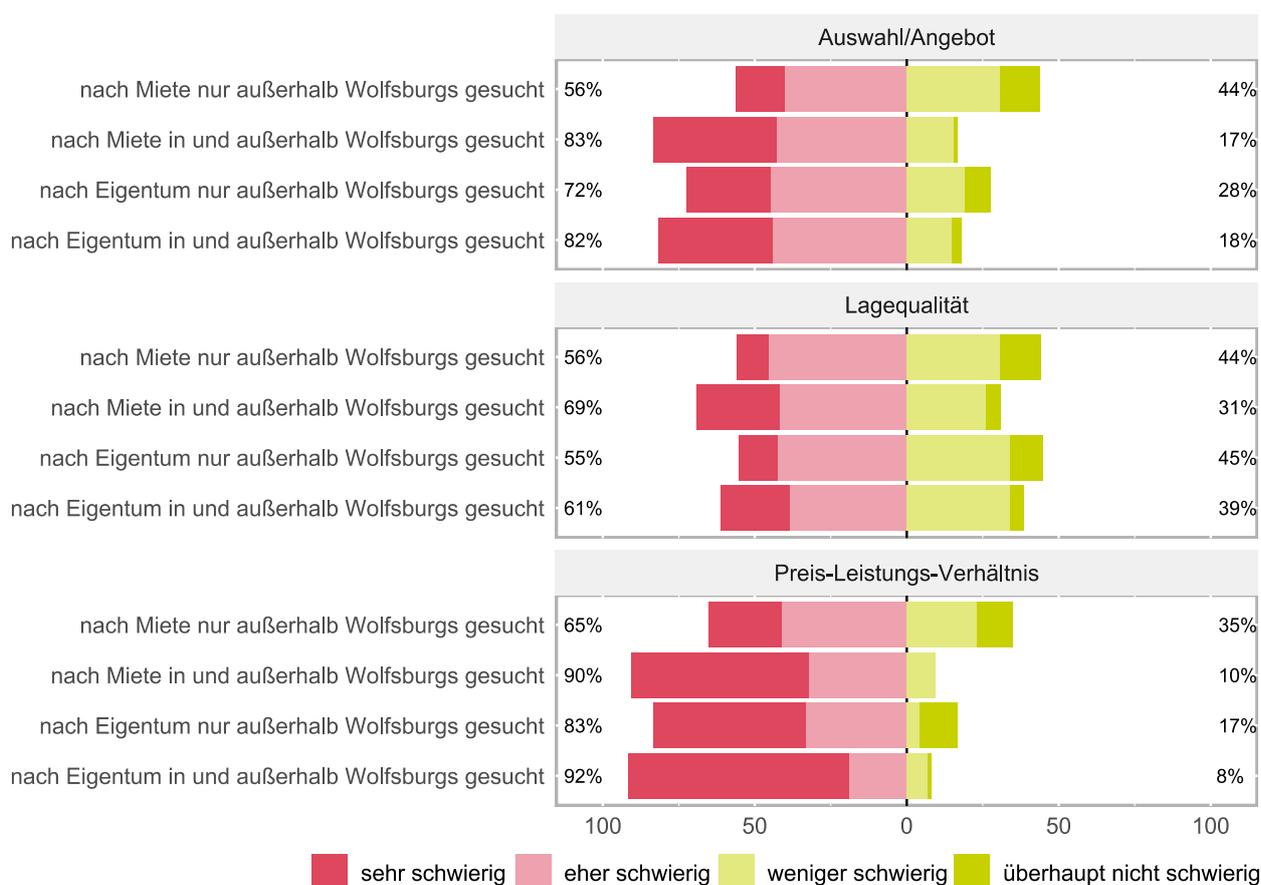
als eher einfach von 44% der Miete-Suchenden außerhalb Wolfsburgs bewertet. Suchen die Befragten auch innerhalb Wolfsburgs, sind es nur

noch 17%. Wenngleich die Eigentumssuche bezüglich des Angebotes bzw. der Auswahl insgesamt als schwieriger eingeschätzt wird, so ist die Problematik größer, wenn auch innerhalb Wolfsburgs gesucht wird (82% sehr oder eher schwierig).

Die Lagequalität ist der Aspekt, der wie bei den Zuzügen in der Summe als am wenigsten schwierig eingeschätzt wird – vor allem von nur außerhalb Wolfsburgs nach Miete und Eigentum-Suchenden

(ca. 45% weniger oder überhaupt nicht schwierig). Das Preis-Leistungs-Verhältnis wird nur von einem Drittel der außerhalb Wolfsburgs nach Miete-Suchen weniger bis überhaupt nicht schwierig eingeschätzt. Unabhängig von Miete oder Eigentum – suchen die Befragten auch außerhalb Wolfsburgs, nehmen gut 90% von ihnen das Preis-Leistungs-Verhältnis als schwierig war.

**Abb. 46: Schwierigkeit der Suche der Wegzüge nach Suchraum und gewünschter Wohnform**  
(N=458 bzw. 67% der Wegzüge)



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

#### 6.4 Gründe für eine erfolglose Suche

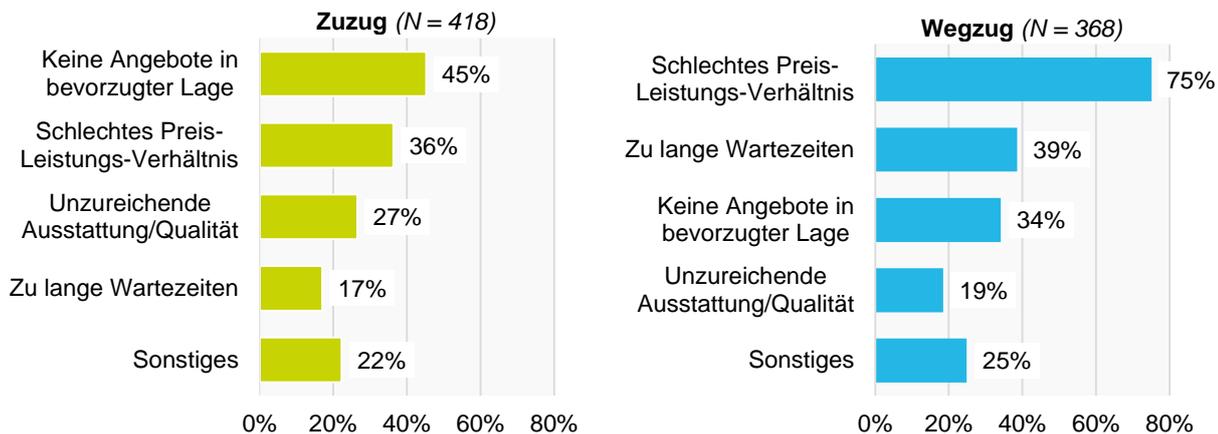
Die Befragten sollten abschließend zum Suchprozess angeben, warum ihre Suche außerhalb Wolfsburgs (Zuzüge) bzw. innerhalb Wolfsburgs (Wegzüge) nicht erfolgreich war. Die ehemaligen Wolfsburger/innen wurden zudem gefragt, was die Stadt Wolfsburg für ihren Verbleib hätte tun können.

Warum die Wahl der zugezogenen Haushalte schlussendlich auf den neuen Wohnort Wolfsburg,

statt auf ein Gebiet außerhalb gefallen ist, zeigt Abb. 47. Die Suche nach Wohnraum außerhalb Wolfsburgs war für fast die Hälfte der Zuzüge aufgrund des Mangels an Angeboten in der bevorzugten Lage nicht erfolgreich. Nachfolgend wird das schlechte Preis-Leistungs-Verhältnis von gut einem Drittel der Befragten genannt. Wartezeiten scheinen auf dem Wohnungsmarkt außerhalb Wolfsburg eine untergeordnete Rolle zu spielen. Nur gut jeder fünfte gab diesen Grund für die erfolglose Suche außerhalb Wolfsburgs als Begründung an.

Befragte, die auf der Suche nach Eigentum waren, haben häufiger fehlende Angebote in bevorzugter Lage als Grund angegeben (59%). Zudem wird das Preis-Leistungs-Verhältnis von dieser Gruppe häufiger als vom Durchschnitt genannt (49%). Bei Miete-Suchenden wird dieser Grund dagegen etwas seltener genannt (32%).

**Abb. 47: Gründe für die erfolglose Suche außerhalb Wolfsburgs (Zuzüge) bzw. innerhalb Wolfsburgs (Wegzüge)**  
(Mehrfachantworten möglich\*)



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wandermotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
\*Angaben durch die Anzahl Befragter (N) geteilt, sodass Summenprozente größer 100 möglich sind

Bei der Untersuchung der Ursachen für die erfolglose Suche der Wegzüge nach Wohnraum innerhalb Wolfsburgs zeigt ein dominanter Hauptgrund (siehe Abb. 47). Drei Viertel der weggezogenen Haushalte benennen das schlechte Preis-Leistungs-Verhältnis der Angebote in Wolfsburg. Mit deutlichem Abstand werden von 39% zu lange Wartezeiten und von 34% fehlende Angebote in bevorzugter Lage kritisiert.

Befragte, die auf der Suche nach Eigentum sind, bemängeln besonders häufig zu lange Wartezeiten (49%). Außerdem sind unter ihnen noch mehr Befragte, die das Preis-Leistungs-Verhältnis als unangemessen bewerten (81%). Wie bei den Zuzügen wird die Zahl der Gründe, die gegen einen Verbleib sprechen, bei Betrachtung der Miete-Suchenden geringer. Nur 69% dieser Gruppe (-6 Prozentpunkte) sieht ein Problem in schlechten Preis-Leistungs-Verhältnissen beim Angebot auf dem Wohnungsmarkt. Außerdem ist beim Mieten die Wartezeit scheinbar geringer bzw. wird seltener als Problem wahrgenommen (28%).

Bei der Wandermotivbefragung 2006 wurde ebenfalls nach Gründen für erfolglose Bemühungen um Wohnraum innerhalb Wolfsburgs gefragt. Auch damals wurde der finanzielle Aspekt, dass geeignete

Objekte als zu teuer wahrgenommen wurden, bereits von 75% der Befragten am häufigsten genannt. Allerdings haben 2006 nur gut 30% fehlende Angebote in gewünschter Lage als Grund angegeben. Bezogen auf das Befragungsgebiet von 2006 ist dieser Wert bei der jetzigen Befragung um 10 Prozentpunkte angestiegen.

Im Vergleich von Zu- und Wegzügen bleibt festzuhalten, dass bei der Suche außerhalb Wolfsburgs insgesamt weniger Gründe als Ursache für die erfolglose Suche genannt werden, als innerhalb Wolfsburgs. Zudem dominiert der Grund, dass keine Angebote in bevorzugter Lage zur Verfügung stehen. Bei der Wohnungssuche innerhalb Wolfsburgs geben die Befragten dagegen vor allem das schlechte Preis-Leistungs-Verhältnis des Angebotes als Grund an.

Gut drei Viertel der ehemaligen Wolfsburger/innen, die aktiv nach einer neuen Wohnung/einem neuen Haus gesucht haben, nutzen die Möglichkeit Hinweise darauf zu geben, was die Stadt Wolfsburg für ihren Verbleib hätte tun können. Der Großteil von ihnen hätte eine Chance für ihren Verbleib in der Schaffung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum gesehen. Der finanzielle Aspekt, der auch schon in Abb. 47 dominierte, ist also auch hier er-

sichtlich. Jedoch machen die Kommentare der Befragten deutlich, dass es ihnen nicht nur um bezahlbare Grundstücke geht, sondern auch um geeignete Mietobjekte. Neben der Diskussion finanzieller Aspekte gehen die befragten Haushalte explizit auf die Ausgestaltung des Wohnungsangebotes ein. So fehlt es einigen an bestimmten Wohnungsgrößen, andere fordern bewusst ein differenziertes Angebot, das auch „nicht VW-Angehörigen“ einen Verbleib in Wolfsburg ermöglicht. *„Es mangelt an Wohnraum ab 70 qm bis ca. 120 qm. Die wenigen Wohnungen die hier zur Verfügung stehen sind so gut wie nicht zu bekommen und selten bezahlbar. Die Stadt muss dafür sorgen Wohnungsgrößen in dem genannten Bereich für Familien bereitstellen zu können.“* Diese Aussage ist objektiv durch die beschriebenen längeren Suchzeiten nach Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern zu untermauern (siehe Kapitel 6.3). Im Ergebnis steht vor allem der Wunsch nach einer Entspannung des Wohnungsmarktes durch ein differenziertes Angebot, dass alle Nachfragerichtungen berücksichtigt.

Neben dem dominierenden Wohnungsthema gibt es noch andere Hinweise bzw. Wünsche, die an die Stadt Wolfsburg herangetragen werden. Ein Befragter wünscht sich, Wolfsburg müsse abwechslungsreicher und bunter werden. *„Wolfsburg ist eine gute Stadt für Familien und Senioren, für jüngere Leute, die zudem Single sind und gerne mal feiern gehen oder mit gleichaltrigen etwas unternehmen wollen, ist Wolfsburg eher nicht geeignet.“* In die gleiche Richtung gehen die Aussagen eines weiteren Befragten, der sich eine *„bessere Anbindung und Taktung der öffentlichen Verkehrsmittel“*, sowie *„mehr Freizeitmöglichkeiten, größere Auswahl an netter abwechslungsreicher Gastronomie“* wünscht. Im Fazit geht es vielen ehemaligen Wolfsburger/innen also nicht ausschließlich um günstigen Wohnraum, sondern auch um die Vorzüge einer urbanen Großstadt mit dem Fokus auf einer Verbesserung der Lebensqualität.

## 6.5 Beeinflussbarkeit von Wegzügen aus Wolfsburg – Zusammenhang von Wanderungsmotiven und Suchraum

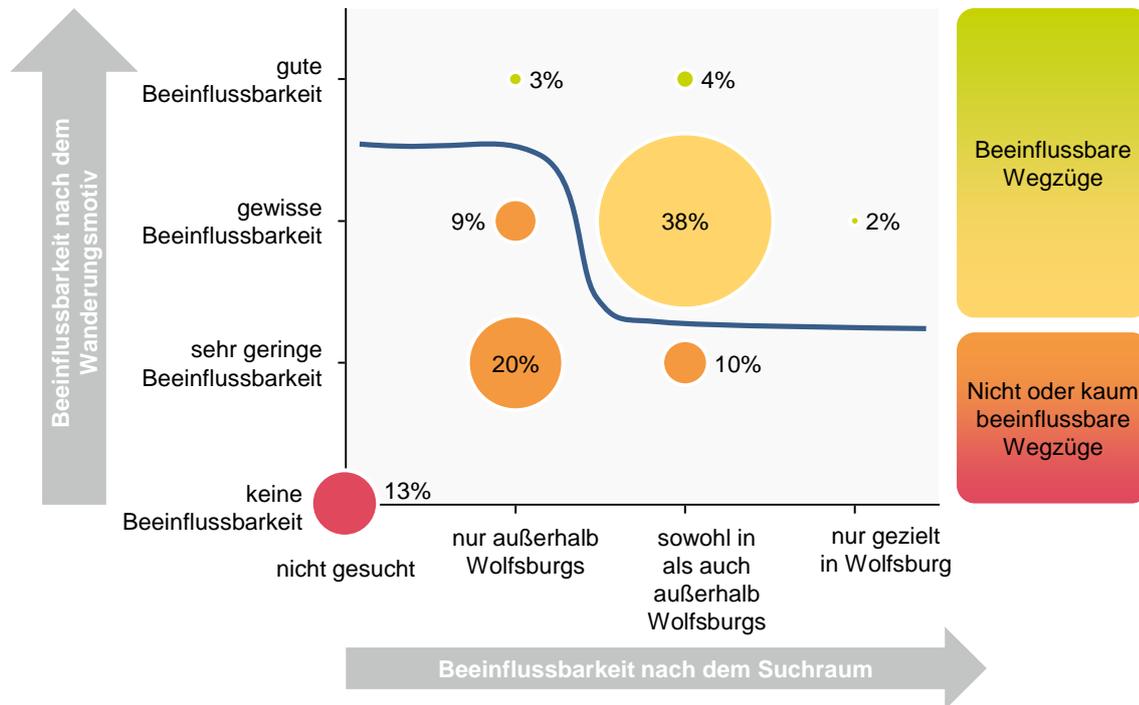
Nachdem nun der Suchprozess vollständig beschrieben und analysiert wurde, werden die Erkenntnisse mit den Wanderungsmotiven aus Kapitel 5 in Verbindung gesetzt. Ziel der folgenden Erläuterungen ist es, wegziehende Haushalte zu identifizieren, die in ihrer Wanderungsentscheidung potentiell beeinflussbar sind.

Zur Identifizierung von beeinflussbaren und kaum bzw. nicht beeinflussbaren Wegzügen wird zum einen der Suchraum der Befragten betrachtet. Zum anderen spielen die Motive, den Wohnort Wolfsburg zu verlassen eine entscheidende Rolle (siehe Abb. 48).

Die Einzelgründe bzw. -motive für den Wegzug aus Wolfsburg wurden nach einer im Glossar (I) beschriebenen Systematik den drei Kategorien sehr gering, gewiss und gut beeinflussbar zugeordnet (y-Achse). Hinter der vorgenommenen Zuordnung steht die Grundannahme, dass bestimmte Gründe durch kommunale Maßnahmen zu beeinflussen sind. So hat die Stadt Wolfsburg deutlich mehr Möglichkeiten auf wohnumfeldbezogene Faktoren einzuwirken, wie z. B. auf die Versorgungssituation, wohingegen bei beruflichen Gründen der kommunale Einfluss eher gering bis nicht vorhanden ist.

Auf der X-Achse ist der Suchraum abgetragen. Die unterschiedlich großen Kreise zeigen an, wie viel Prozent der Wegzüge der jeweiligen Kombination von Suchraum und Beeinflussbarkeit zugeordnet wurden. Farblich gekennzeichnet erfolgte die Zuordnung zu den zwei Gruppen „Beeinflussbar“ oder „Nicht oder kaum Beeinflussbar“. Befragte, die überhaupt nicht gesucht haben, wurden rot als nicht beeinflussbar gekennzeichnet (13%). Ebenfalls nicht beeinflussbar sind die jene Befragte, deren Wanderungsmotive nur sehr gering durch die Kommune zu steuern sind (30%) – vorwiegend bei dominierenden beruflichen oder persönlichen Gründen.

Abb. 48: Beeinflussbarkeit von Wegzügen aus Wolfsburg – Übersicht



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wandermotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
Eigene Abbildung nach Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) 2007: Akteure, Beweggründe, Triebkräfte der Suburbanisierung. Akteure, Beweggründe, Triebkräfte der Suburbanisierung. Berlin, S. 57

47% der Befragten werden auf Basis der vorgestellten Systematik jedoch grundsätzlich als beeinflussbar deklariert. Der Großteil (38%) hat dabei sowohl in und außerhalb Wolfsburgs gesucht und die Wandermotive sind in gewisser Weise durch die Stadt zu beeinflussen (z. B. durch die Förderung eines differenzierten Wohnungsangebotes).

In Tab. 15 werden die beeinflussbaren und nicht bzw. kaum beeinflussbaren Wegzüge nach ausgewählten Merkmalen charakterisiert. Zur Einordnung der Werte ist in der rechten Spalte der jeweilige Wert für alle Wegzüge angegeben. Beeinflussbare Wegzüge ziehen zu über 90% in die ländlichen Umlandlandkreise (20 Prozentpunkte mehr als im Durchschnitt aller Wegzüge). 84% von ihnen wohnen nach dem Umzug direkt angrenzend in Gifhorn und Helmstedt (+23 Prozentpunkte). Ziehen ehemalige Wolfsburg-er/innen nach Berlin, Braunschweig oder in die Region Hannover ist eine Einflussnahme durch die Kommune nahezu nicht möglich.

Sowohl die gesuchte Wohnform als auch der spätere Gebäudetyp verdeutlichen, dass vor allem Ei-

gentum-Suchende, die in ein Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhau ziehen grundsätzlich in ihrer Entscheidung beeinflussbar wären. Entsprechend höher ist auch der Anteil beeinflussbarer Haushalte unter denen, die in Wohnungen/Häuser mit vier oder mehr Zimmern gezogen sind (66%, +13 Prozentpunkte). Familien mit Kindern (40%), insbesondere solche in der Expansionsphase (33%) sind häufiger als der Durchschnitt der Wegzüge unter den beeinflussbaren Haushalten vertreten (+11 Prozentpunkte bzw. +12 Prozentpunkte). Dagegen sind Singles, die vorwiegend in städtische Gebiete verziehen, seltener zu beeinflussen. Als Resultat aus den bisher beschriebenen Unterschieden zwischen beiden Gruppen ergibt sich das etwas höhere monatliche Nettoäquivalenzeinkommen der beeinflussbaren Haushalte (2.361 Euro).

Eine grundsätzliche Beeinflussbarkeit ist aber nur dann gegeben, wenn die Stadt auf die Gründe für die erfolglose Suche (siehe Kapitel 6.4) sowie die Voraussetzungen für eine mögliche Rückkehr (siehe Kapitel 9.2) nach Wolfsburg einget.

**Tab. 15: Charakterisierung von „beeinflussbaren“ und „nicht bzw. kaum beeinflussbaren“ Wegzügen nach ausgewählten Merkmalen**

Merkmale		beeinflussbar	nicht bzw. kaum beeinflussbar	Wegzüge insgesamt
		Anteil in %		
Zielgebiet des Umzugs	Städtisches Gebiet (Braunschweig, Berlin, Region Hannover)	8%	47%	28%
	Ländliches Gebiet (restliche Umlandlandkreise)	92%	53%	72%
	Helmstedt	33%	15%	23%
	Gifhorn	51%	26%	38%
	Braunschweig	7%	25%	15%
Gesuchte Wohnform	Eigentum	57%	28%	43%
	Miete	24%	61%	42%
Gebäudetyp nach dem Umzug	Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser	70%	42%	55%
	Mehrfamilienhaus	30%	58%	45%
Anzahl Wohnräume nach dem Umzug	1 Zimmer	1%	5%	3%
	2 Zimmer	9%	21%	15%
	3 Zimmer	24%	31%	28%
	4 Zimmer	25%	19%	23%
	5 Zimmer	21%	12%	15%
	6 und mehr Zimmer	20%	13%	15%
Haushaltstyp	Familien	40%	22%	29%
	darunter in der Expansionsphase	33%	14%	21%
	Paare	43%	46%	44%
	darunter jüngere Paare	25%	28%	25%
	Singles	14%	21%	19%
darunter jüngere Singles	7%	12%	9%	
Nettoäquivalenzeinkommen des Haushaltes (in Euro)		2.361	2.250	2.250

Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik



## 7 Veränderung der Lebensumstände

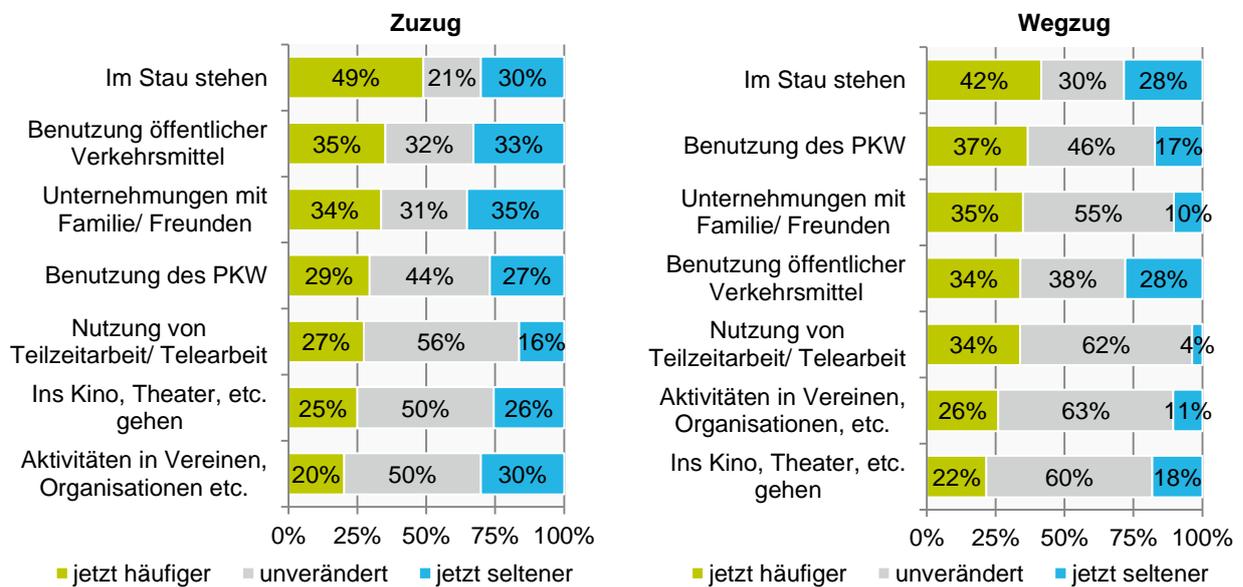
Mit jedem Wohnortwechsel gehen für die umziehenden Personen bzw. Haushalte vielfältige Veränderungen der Lebensumstände einher. In diesem Kapitel sollen drei Aspekte im Fokus stehen. Zunächst wird geschaut, wie sich die Verhaltensweisen der Befragten mit dem Wohnortwechsel verändert haben. Im Anschluss geht es um die Themen Arbeit und Mobilität. Hat sich der Arbeitsort mit dem Wohnort verlagert? Wie hat sich die Fahrtzeit zur Arbeit entwickelt und welche Verkehrsmittel werden verwendet? Die Wegzüge wurden zusätzlich nach weiterhin bestehenden Verbindungen zu Wolfsburg befragt.

### 7.1 Veränderung der Verhaltensweisen durch den Umzug

Sowohl Zu- als auch Wegzüge wurden gebeten, die in Abb. 49 aufgeführten Verhaltensweisen nach der

Veränderung ihrer Nutzung bzw. Ausführung zu beurteilen. Beide Abbildungen sind absteigend nach „jetzt häufiger“ sortiert. Neu-Wolfsburger/innen und ehemalige Wolfsburger/innen sind sich einig, dass sie nach ihrem Umzug häufiger im Stau stehen als vorher – 49% der Zuzüge und 42% der Wegzüge sind dieser Meinung. Immerhin ein Drittel der Zuzüge nutzt nach dem Zuzug nach Wolfsburg häufiger öffentliche Verkehrsmittel. Im Vergleich zum Zuzug benutzen die Wegzüge zu 37% häufiger ihr Auto als vor dem Umzug. Nur 17% geben an die Nutzung reduziert zu haben. Eine seltenere Ausübung bestimmter Aktivitäten ist vor allem bei den Zuzügen festzustellen. In Wolfsburg unternimmt mehr als ein Drittel seltener etwas mit Familie und Freunden. Und auch die Aktivitäten in Vereinen und Organisationen sowie der Besuch von kulturellen Angeboten gehen in diesem Maß zurück.

**Abb. 49: Veränderung der Verhaltensweisen mit dem Wechsel des Wohnortes**

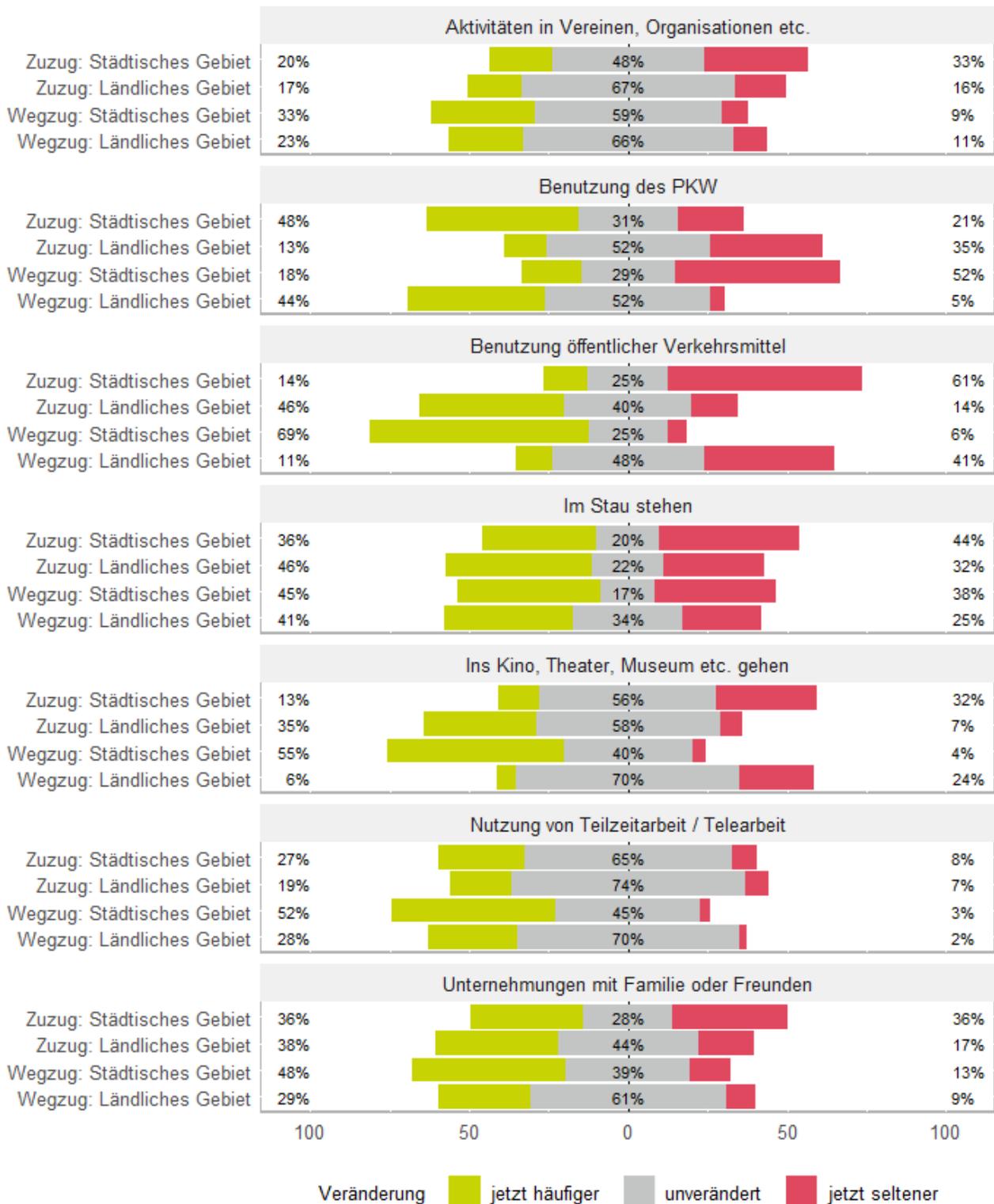


Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik „Betrifft mich nicht“-Angaben im Fragebogen wurden in der Berechnung nicht berücksichtigt

Die beschriebenen Veränderungen der Verhaltensweisen gelten jedoch nicht gleichermaßen für jeden Zu- oder Wegzug. Bestimmte Faktoren beeinflussen die Veränderung – Zuzug aus bzw. Wegzug in städtisches (Berlin, Braunschweig, Region Hannover) oder ländliches Gebiet (restliche

Umlandlandkreise), die die Veränderung der PKW-Anzahl im Haushalt oder die Fahrtzeitveränderung zur Arbeit (siehe Abb. 50). Zur Einordnung wurde der Wert der jeweiligen Gruppe mit dem Durchschnitt des Zu- bzw. Wegzugs verglichen.

**Abb. 50: Veränderung der Verhaltensweisen mit dem Wechsel des Wohnortes differenziert nach dem Quelle des Zuzugs bzw. Ziel des Wegzugs (städtisch/ländlich)**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
 „Betrifft mich nicht“-Angaben im Fragebogen wurden in der Berechnung nicht berücksichtigt

Zuzüge aus dem ländlichen Umland Wolfsburgs besuchen nach ihrem Umzug etwas häufiger als

der Durchschnitt Familie und Freunde und nehmen kulturelle Angebote wahr. Neubürger/innen, die aus

städtischen Gebieten nach Wolfsburg zugezogen sind, benutzen deutlich seltener als zuvor öffentliche Verkehrsmittel (61%, +28 Prozentpunkte). Dafür sind sie im Vergleich zu den restlichen Zuzügen der Meinung seltener im Stau zu stehen (44%, +14 Prozentpunkte). Eine Verlängerung der Fahrtzeit zum Arbeitsplatz führt zu häufigerem im Stau stehen (69%, +20 Prozentpunkte). Zudem nutzt diese Gruppe deutlich häufiger als vorher den PKW (47%, +18 Prozentpunkte). In direktem Zusammenhang mit der verlängerten Fahrtzeit zur Arbeit steht der Arbeitsort. Liegt dieser am früheren Wohnort außerhalb Wolfsburgs, so ist auch hier eine deutlich häufigere PKW-Nutzung von den Befragten genannt wurden (64%, +34 Prozentpunkte).

Bei den Wegzügen sind ähnliche Verschiebungen je nach betrachteter Detailgruppe zu beobachten. Liegt der Arbeitsplatz im neuen Wohnort außerhalb Wolfsburgs, geben 61% der Befragten an, dass sie jetzt häufiger den öffentlichen Nahverkehr nutzen (+27 Prozentpunkte). Entsprechend seltener nutzt diese Gruppe den PKW (56%, +39 Prozentpunkte). Dagegen stehen ehemalige Wolfsburg/innen, die weiterhin in Wolfsburg arbeiten nach dem Umzug häufiger im Stau als der Durchschnitt (51%, +10 Prozentpunkte). Haushalte, die nach dem Umzug weniger PKW als vorher haben, nutzen im Vergleich signifikant häufiger den ÖPNV (60%, +26 Prozentpunkte). 55% der Wegzüge in städtisches Gebiet geben an, dort häufiger als in Wolfsburg kulturelle Angebote zu nutzen (+34 Prozentpunkte). Auch Unternehmungen mit Familie oder Freunden stehen für deutlich mehr Befragte dieser Gruppe öfter auf der Tagesordnung (48%, +13 Prozentpunkte). Bei der Nutzung von Telearbeit oder Teilzeitarbeit weisen die Stadtbewohner/innen ebenfalls den höchsten Wert für häufigere Nutzung auf (52%, +18 Prozentpunkte).

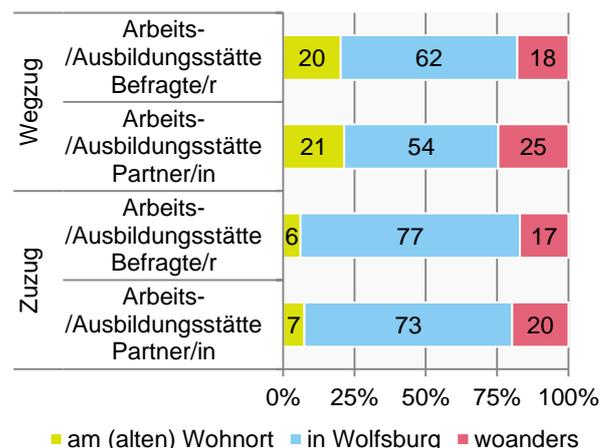
## 7.2 Veränderung des Mobilitätsverhaltens und der Verlagerung des Arbeitsortes

Die Befragten sollten mitteilen, wo ihr und sofern möglich der Arbeitsplatz ihres Partners/ihrer Partnerin liegt, mit welchen Verkehrsmitteln sie den Arbeitsplatz erreichen und wie lange der Weg zum Arbeitsplatz dauert. Für den Arbeitsweg und die Verkehrsmittelwahl ist zudem die Veränderung durch den Umzug von Bedeutung.

In Abb. 51 ist für Zu- und Wegzüge der Ort der Arbeits- bzw. Ausbildungsstätte für den Befragten und sofern vorhanden, den oder die Partner/in dargestellt. Von den Wegzügen arbeitet mit 62% ein Großteil weiterhin nach dem Umzug in Wolfsburg. Immerhin für 54% der Partner trifft dies ebenso zu. Nur jeweils gut 20% haben ihren Arbeitsplatz am neuen Wohnort außerhalb Wolfsburgs. Somit erklärt sich im Vergleich zu den Zuzügen auch der sehr geringe Anteil an Befragten, die berufliche Gründe als Hauptauslöser für ihren Umzug benannt haben.

Anders sieht das bei den Zuzügen aus. 77% der Befragten und 73% der Partner wohnen nicht nur in Wolfsburg, sondern haben dort auch ihren Arbeitsplatz. Weniger als 10 Prozent arbeiten weiter am alten Wohnort.

**Abb. 51: Ort der Arbeits- bzw. Ausbildungsstätte der Befragten und ihrer Partner**



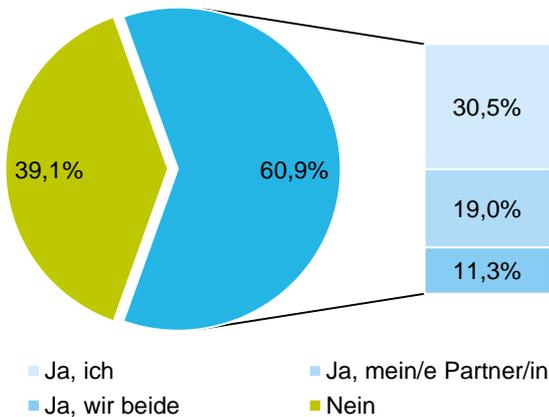
Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
„Betrifft mich nicht“-Angaben im Fragebogen wurden in der Berechnung nicht berücksichtigt

Die Neu-Wolfsburger/innen wurden zusätzlich gefragt, ob sie im Automobilsektor arbeiten (siehe Abb. 52). Aus 61% der neuen Wolfsburger Haushalte arbeitet mindestens eine Person im Automobilsektor. In sogar 11% der Fälle arbeiten sowohl der Befragte als auch der Partner/die Partnerin in diesem Sektor. Nur 39% gaben an in einem anderen Wirtschaftsbereich zu arbeiten.

Innerhalb der zugezogenen Haushalte, die nach dem Umzug mehr PKW als vorher besitzen, ist der Anteil der im Automobilsektor tätigen Befragten

oder deren Partner besonders hoch (71%, +10 Prozentpunkte). Bei einer Verringerung der PKW-Anzahl sinkt der Anteil (-6 Prozentpunkte).

**Abb. 52: Arbeiten die Zuzüge im Automobilsektor?**



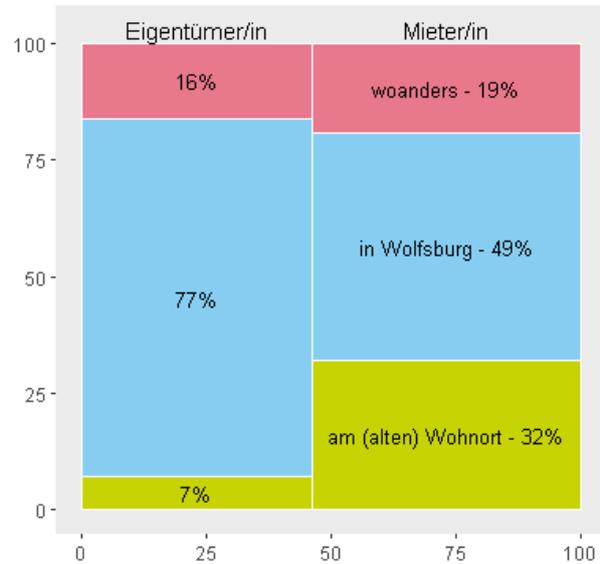
Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

Die bei Abb. 51 beschriebenen Verteilungen unterscheiden sich je nach betrachteter Detailgruppe recht deutlich. Für die Analyse wurden zur besseren Übersicht ausschließlich die Angaben der Befragten, und nicht die der Partner berücksichtigt. Die in Abb. 53 bis Abb. 55 dargestellten Marimekko-Diagramme zeigen auf der y-Achse den Anteil der drei Kategorien zum Arbeitsort. Auf der x-Achse ist zur Einordnung das jeweilige Verhältnis des zweiten Merkmals abgetragen (Beispiel Wohnform (Abb. 53): 46% der Wegzüge wohnen nach dem Umzug im Eigentum, 54% zur Miete).

Anhand der Wohnform der ehemaligen Wolfsburg-er/innen am neuen Wohnort lässt sich ein Unterschied feststellen, wann der Arbeitsplatz eher in Wolfsburg und wann im neuen Wohnort liegt. Ziehen Wolfsburg-er/innen ins Umland Wolfsburgs und wohnen dort zur Miete, dann arbeiten sie auch zu 32% dort. „Nur“ noch 49% der Mieter arbeitet weiterhin in Wolfsburg. Das sind 13 Prozentpunkte weniger als im Durchschnitt aller Wegzüge. Entsprechend häufiger arbeiten jedoch Eigentümer weiterhin in Wolfsburg (77%, +15 Prozentpunkte).

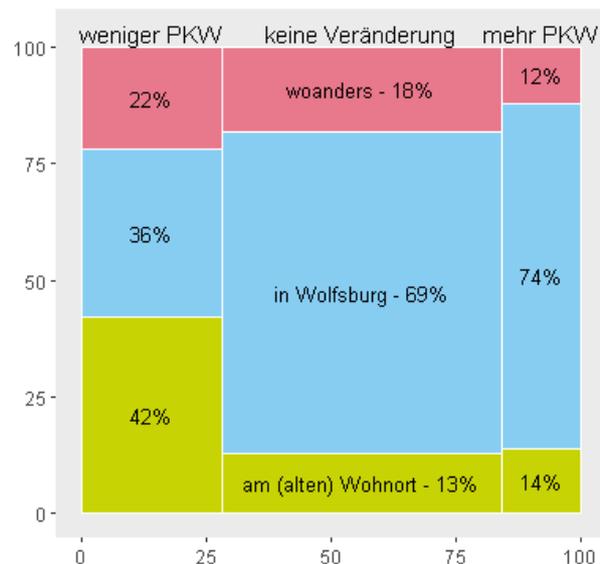
Interessant ist zudem der Zusammenhang zwischen dem Arbeitsort und der Entwicklung der PKW-Anzahl im Haushalt (siehe Abb. 54).

**Abb. 53: Arbeitsort der Wegzüge nach der Wohnform nach dem Umzug**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
„Betrifft mich nicht“-Angaben im Fragebogen wurden in der Berechnung nicht berücksichtigt

**Abb. 54: Arbeitsort der Wegzüge nach der Entwicklung der PKW-Anzahl im Haushalt**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
„Betrifft mich nicht“-Angaben im Fragebogen wurden in der Berechnung nicht berücksichtigt

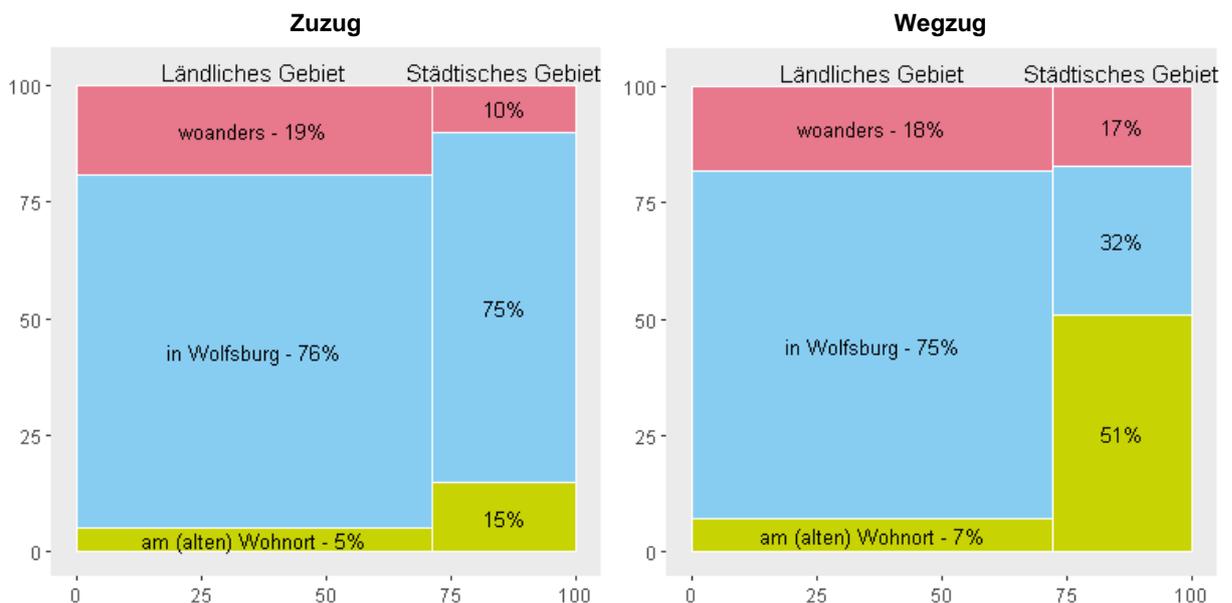
Bei den 56% der Wegzüge, bei denen sich die PKW-Anzahl im Haushalt nicht verändert hat ist die Verteilung nahezu wie im Mittel aller Wegzüge. Jedoch ergeben sich bei den beiden kleineren Gruppen, Haushalte, die nach dem Umzug mehr oder weniger PKW halten, größere Abweichungen – Insbesondere bei der mit 28% zweitgrößten Gruppe der Wegzüge, die nach dem Umzug weniger PKW im Haushalt haben. Weniger PKW im Haushalt führen dazu, dass häufiger (42%) am Wohnort gearbeitet wird. Nur 36% der Befragten arbeiten weiterhin in Wolfsburg (-26 Prozentpunkte).

Ein weiterer Einflussfaktor auf den Arbeitsort ist für Zuzüge und Wegzüge gleichermaßen das Quell- bzw. Zielgebiet des Umzugs (siehe Abb. 55). Die Zuzüge kommen zu ca. 70% aus dem für diese Untersuchung definierten ländlichen Umland Wolfsburgs und zu 30% aus dem städtischen Ge-

biet (Berlin, Braunschweig, Region Hannover). Es fällt auf, dass signifikant mehr Zuzüge aus dem städtischen Gebieten auch weiterhin dort arbeitet (15%, +9 Prozentpunkte). Allerdings verringert sich dadurch nicht der Anteil derer, die in Wolfsburg arbeiten. Andere Arbeitsorte (10%) treten in den Hintergrund (-7 Prozentpunkte).

Innerhalb der Wegzüge wird die beschriebene Differenzierung noch deutlicher. Ziehen Wolfsburger/innen ins ländliche Umland, arbeiten sie zu 75% weiterhin in Wolfsburg (+13 Prozentpunkte). Genau entgegengesetzt ist jedoch die Entwicklung bei Wegzügen in die städtisch geprägten Gebiete Berlin, Braunschweig und die Region Hannover. Von denen arbeiten 51% am neuen Wohnort (+31 Prozentpunkte). Nur noch 32% statt im Durchschnitt aller Wegzüge 62% pendeln weiterhin nach Wolfsburg zur Arbeit.

**Abb. 55: Arbeitsort der Zu- und Wegzüge nach dem Quell- bzw. Zielgebiet des Umzugs**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
„Betrifft mich nicht“-Angaben im Fragebogen wurden in der Berechnung nicht berücksichtigt

Die Wahl des Verkehrsmittels wurde für den Weg zur Arbeit oder Ausbildungsstätte für den Zustand vor und nach dem Umzug abgefragt (siehe Abb. 56). Auf der linken Seite stehen die Ergebnisse für den Zuzug, rechts für den Wegzug. In blau ist jeweils der Anteil des Verkehrsmittels nach und in Grün der Anteil vor dem Umzug dargestellt.

Sowohl bei den Zuzügen als auch bei den Wegzügen dominiert der PKW als Transportmittel für den

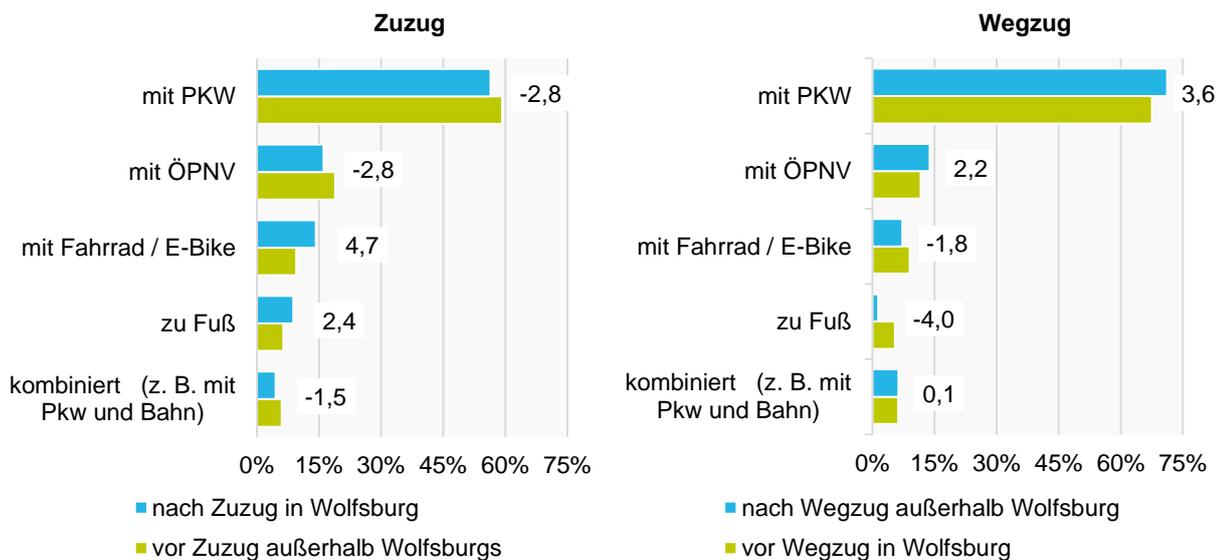
täglichen Arbeitsweg (56% bzw. 71% nach dem Umzug). Jedoch hat sich der Anteil der Autofahrer bei den Neu-Wolfsburger/innen leicht verringert (-2,8 Prozentpunkte) und bei den Ehemaligen leicht erhöht (+3,6 Prozentpunkte). Zur Einordnung: Im Rahmen der Urban Audit Bürgerbefragung zur Lebensqualität in deutschen Städten 2018 wurde nach dem am häufigsten genutzten Verkehrsmittel gefragt. Wolfsburger/innen gaben dabei an zu 71%

das Auto zu nutzen. Der Durchschnitt aller teilnehmenden Städte lag bei 55%. Die Zuzüge nutzen etwas häufiger als die Wegzüge öffentliche Verkehrsmittel. Allerdings ist der Anteil durch den Umzug von 19% auf 16% gesunken. Dafür hat sich Anteil der Fahrradfahrer in Wolfsburg um 5 Pro-

zentpunkte erhöht – gut 14% der Zugezogenen fahren regelmäßig mit dem Fahrrad zur Arbeit.

Auffällig ist, dass die Wegzüge im Mittel nach ihrem Wegzug häufiger den ÖPNV für die Fahrt zur Arbeit nutzen (14%, +2,2 Prozentpunkte). Die Fahrradnutzung am neuen Wohnort geht dagegen auf 6% zurück.

**Abb. 56: Verkehrsmittelwahl auf dem Arbeitsweg vor und nach dem Umzug**  
(Veränderung in Prozentpunkten\*)



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
 \*Differenz der prozentualen Anteile von nach dem Umzug zu vor dem Umzug

Die relativ geringen Unterschiede und Veränderungen werden deutlich größer, werden zwei bereits öfter in den Fokus genommene Kategorisierungen betrachtet. Die Unterscheidung nach Quell- bzw. Zielgebiet des Umzugs zwischen städtischen und ländlichen Gebieten zeigt große Differenzen vor allen bei der Nutzung des PKW oder des ÖPNV auf.

In Abb. 57 ist dafür die Verkehrsmittelwahl zur Arbeit nach dem Umzug für Zu- und Wegzüge aufgeteilt nach städtischen und ländlichem Gebiet abgebildet. Hinter jedem Balken steht die erste Zahl für die Veränderung in Prozentpunkten im Vergleich zu vor dem Umzug, die zweite Zahl ist die Differenz zum Anteil aller Zu- bzw. Wegzüge nach dem Umzug.

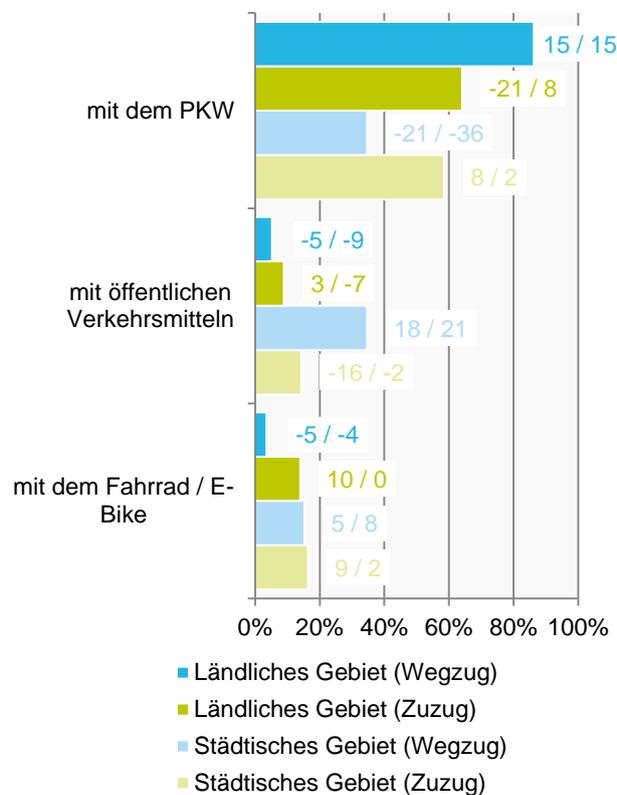
Die zugezogenen Bürger/innen aus ländlichen Gebieten (dunkelgrün) nutzen häufiger als die restlichen Zuzüge das Auto (+8 Prozentpunkte). Allerdings ist der Anteil bei dieser Gruppe durch den

Umzug um 21 Prozentpunkte zurückgegangen. Zuzüge aus städtischen Gebieten nutzen in Wolfsburg deutlich seltener den ÖPNV als noch vor dem Umzug (-16 Prozentpunkte). Nur 9% der neuen Bürger/innen aus ländlichen Gebieten nutzen den ÖPNV für den Arbeitsweg. Mit dem Fahrrad zur Arbeit – das wird leicht bevorzugt von Zuzügen aus städtischen Gebieten so gesehen.

Vor allem die PKW-Nutzung auf dem Arbeitsweg entwickelt sich bei den Wegzügen abhängig vom Zielgebiet kontrovers. So nimmt bei Wegzügen in ländliches Gebiet die Nutzung um 15 Prozentpunkte zu und liegt sogleich mit 86% 15 Prozentpunkte über dem Schnitt aller Wegzüge. Ziehen Wolfsburger/innen jedoch in städtische Gebiete wie Braunschweig oder Berlin, fahren sie nur noch zu 34% mit dem Auto zur Arbeit (-21 Prozentpunkte). Im Gegenzug steigt die ÖPNV Nutzung auf 35% stark an (+18 Prozentpunkte) und liegt damit 21 Prozentpunkte über dem Durchschnitt aller Wegzüge.

Unabhängig von der beschriebenen Abbildung ist festzuhalten, dass in Haushalten, in denen mehr PKW nach dem Umzug vorhanden sind, diese umso mehr für den Arbeitsweg genutzt werden (80%). Verringert sich jedoch die PKW-Anzahl durch den Umzug werden viel häufiger alternative Verkehrsmittel zur Arbeit gewählt – 30% ÖPNV und 18% Fahrrad.

**Abb. 57: Verkehrsmittelwahl auf dem Arbeitsweg nach dem Umzug differenziert nach Quell- bzw. Zielgebiet (städtisch/ländlich)**  
(Veränderung zu vor dem Umzug\* und Vergleich zu allen Zu- bzw. Wegzügen\*\*)



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

\*Differenz der prozentualen Anteile von nach dem Umzug zu vor dem Umzug

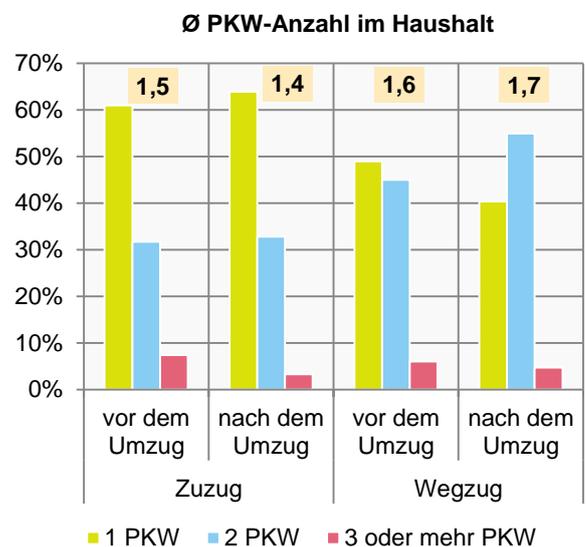
\*\*Differenz der prozentualen Anteile der jeweiligen Untergruppe zu allen Zu- bzw. Wegzügen (nach dem Umzug)

Wie bereits mehrfach erwähnt wurde, sollten die Befragten angeben, wie viele PKWs ihr Haushalt vor und nach dem Umzug zur Verfügung hatte. Aus den Angaben lassen sich nicht eindeutig Haushalte ohne PKW ableiten. Deshalb sind in den folgenden Erläuterungen und Berechnungen ausschließlich Haushalte mit mindestens einem PKW (vor oder

nach dem Umzug) berücksichtigt. Das trifft auf 75% bzw. 85% der Zu- bzw. Wegzüge vor und 78% bzw. 83% der Zu- und Wegzüge nach dem Umzug zu.

Die Neu-Wolfsburger/innen haben die Anzahl an Fahrzeugen in ihrem Haushalt durch den Umzug leicht auf 1,4 verringert (siehe Abb. 58). Bei den Wegzügen ist dagegen auf einem insgesamt höheren Niveau ein leichter Anstieg zu beobachten – von 1,6 auf 1,7 PKW im Haushalt. Zur Einordnung: Laut Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) besitzt der durchschnittliche Haushalt in Deutschland 2018 1,1 PKW.<sup>13</sup> Die deutlich höheren Werte bei den Befragten müssen aufgrund bestimmter Rahmenbedingungen relativiert werden. So sind die Befragten deutlich jünger und damit mobiler als der Durchschnitt der Bevölkerung. Zudem befinden sich wesentlich mehr Familien mit Kindern und Paare unter den Befragten als in der restlichen Bevölkerung. Diese Gruppe verfügt laut EVS 2018 über 1,5 bzw. 1,3 PKW je Haushalt.

**Abb. 58: PKW-Anzahl im Haushalt vor und nach dem Umzug sowie im Durchschnitt\***



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

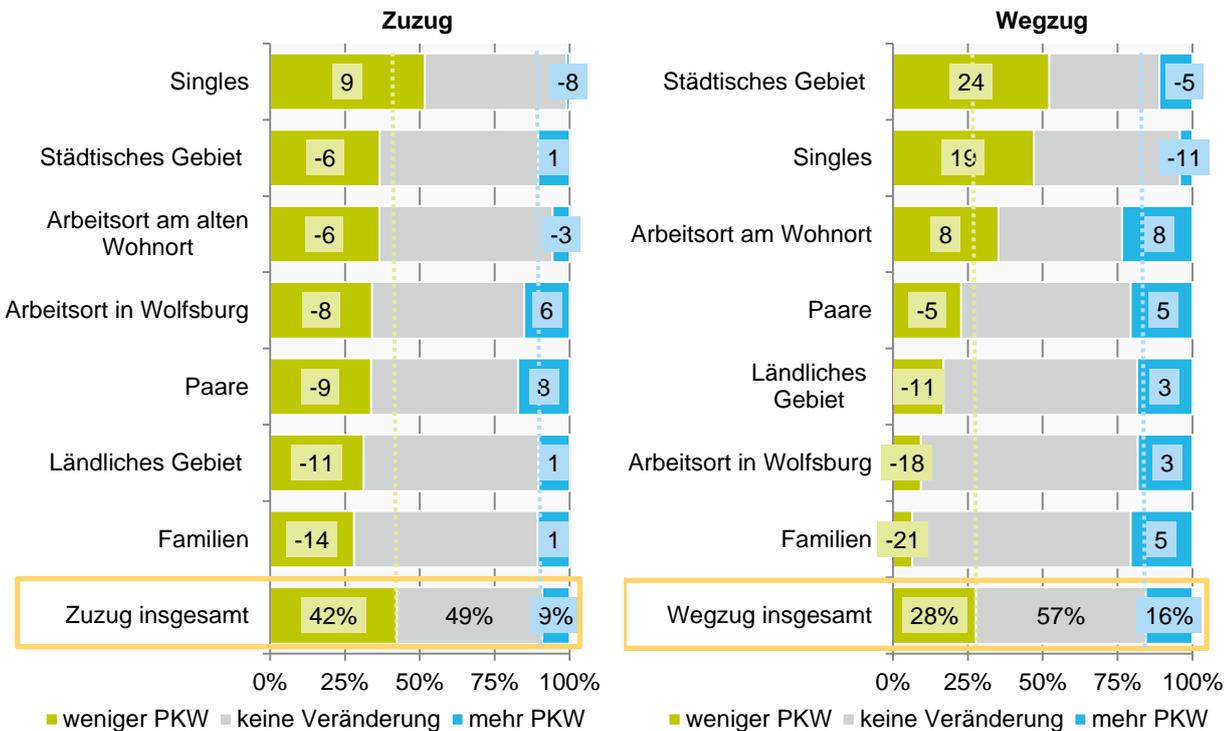
\*In der Berechnung sind ausschließlich Haushalte berücksichtigt, die über einen PKW verfügen bzw. eine Angabe größer 0 gemacht haben

<sup>13</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis) – Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) – Ausstattung privater Haushalte mit Fahrzeugen im Zeitvergleich (01.01.2018)

Dennoch ist insbesondere bei den Wegzügen eine klare Verschiebung zu mehr PKW im Haushalt zu erkennen. Nach dem Umzug haben 55% der Haushalte mit PKW zwei PKW im Haushalt – dies

sind 10 Prozentpunkte mehr als vor dem Umzug. Die Zahl der Haushalte mit nur einem PKW ist dagegen auf 40% zurückgegangen.

**Abb. 59: Veränderung der PKW-Anzahl im Haushalt nach verschiedenen Merkmalen für Zu- und Wegzüge\*** (Abweichung zum Durchschnitt in Prozentpunkten)



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
\*In der Berechnung sind ausschließlich Haushalte berücksichtigt, die über einen PKW verfügen bzw. eine Angabe größer 0 gemacht haben

Abb. 59 gibt einen Überblick über die Veränderung der PKW-Anzahl im Haushalt nach ausgewählten Merkmalen sowie im Vergleich zu Zu- und Wegzügen insgesamt (die Abweichung zum Durchschnitt ist jeweils in den grünen und blauen Kästen in Prozentpunkten angegeben). 9,2% der Zuzüge haben mehr und 42,3% weniger PKW als vor dem Umzug.

Auf zugezogene Familien mit Kindern und Zuzüge aus dem ländlichen Umland Wolfsburgs trifft das jedoch weniger als für den Durchschnitt der Neu-Wolfsburger/innen zu. Nur 28,0% der Familien und 31,3% der Zuzüge aus dem ländlichen Umland verringern die PKW-Anzahl im Haushalt. Interessanterweise gehören vor allem in Wolfsburg arbeitende Zuzüge, zu der Gruppe, die deutlich häufiger als der Durchschnitt der Zuzüge ihre PKW-Anzahl im Haushalt durch den Umzug erhöht (15,2%, +6 Prozentpunkte). Ähnlich verhält es sich bei Paaren. 17,2% der Paare hat nach dem Umzug mehr PKW

als vor dem Umzug – genau wie Familien mit Kindern haben sie je 1,6 Autos nach dem Umzug.

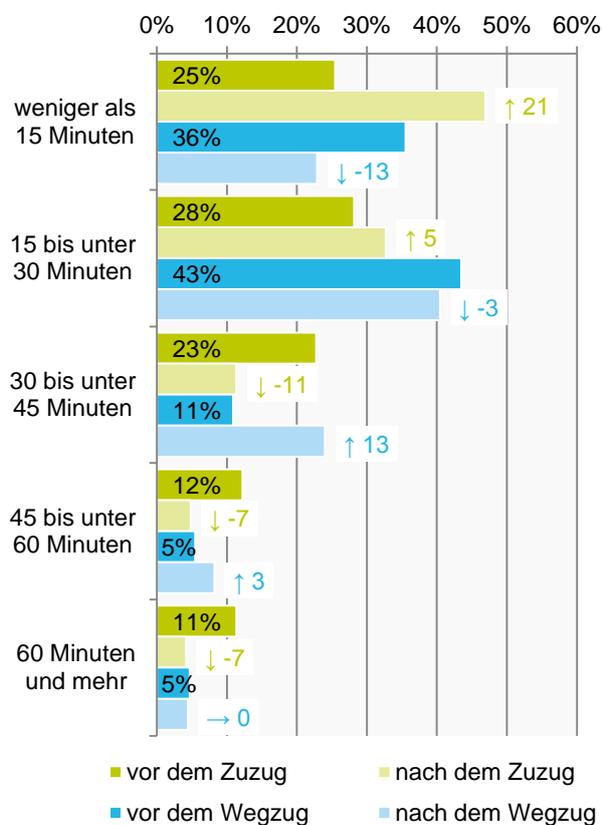
Bei den Wegzügen ist die Gruppe derer, die nach dem Umzug mehr Autos als vorher haben mit 15,6% größer als bei den Zuzügen. Nur 27,7% verringert die PKW-Zahl. Eine Verringerung ist deutlich seltener als beim Durchschnitt bei Familien mit Kindern (6,5%, -21 Prozentpunkte), bei Befragten mit Arbeitsort in Wolfsburg (9,3%, -18 Prozentpunkte) und bei Wegzügen ins ländliche Umland (16,9%, -11 Prozentpunkte) zu beobachten. Dagegen haben 52,2% der Wegzüge nach Berlin, Braunschweig und in die Region Hannover sowie 47,0% der Singles weniger Autos als zuvor. Insgesamt verzeichnen Paare mittleren Alters mit 1,8 und Familien mit Kindern mit 1,9 PKW im Haushalt den höchsten Wert unter allen Gruppen.

Ergänzend zum Arbeitsort, der Verkehrsmittelwahl und der Zahl der PKW im Haushalt, erfolgt eine

Betrachtung der Fahrtzeit zur Arbeits- bzw. Ausbildungsstätte – vor und nach dem Umzug (siehe Abb. 60). Gut 50% der Zuzüge benötigen nach dem Umzug in Wolfsburg weniger als 15 Minuten zur Arbeit. Damit konnte ein Großteil der Neu-Wolfsburger/innen durch den Wohnortwechsel die Fahrtzeit verringern. Vor allem die 47%, die vor dem Zuzug mehr als 30 Minuten zur Arbeit unterwegs waren, konnten ihre Fahrtzeit verringern. Nach dem Umzug hat diese Gruppe nur noch einen Anteil von 20%.

Die Verteilung auf die dargestellten Fahrtzeiten der ehemaligen Wolfsburger/innen ist gegenläufig. So gibt es vor allem deutlich weniger (-13 Prozentpunkte), die in weniger als 15 Minuten ihren Arbeitsplatz erreichen (23%). Dagegen sind deutlich mehr Befragte zwischen 30 bis unter 45 Minuten unterwegs. Statt vor dem Umzug 11% sind es am neuen Wohnort 24%.

**Abb. 60: Fahrtzeit zum Arbeitsort vor und nach dem Umzug**  
(Veränderung der Anteile durch den Umzug in Prozentpunkten)\*



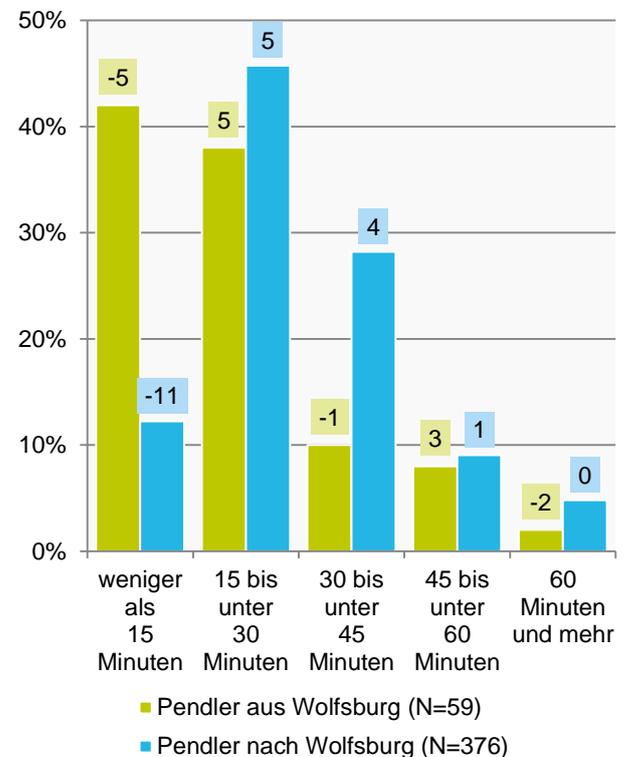
Quelle: Stadt Wolfsburg – Wandermotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

\*Veränderung zur Fahrtzeit vor dem Umzug in Prozentpunkten

Ein besonderes Augenmerk ist an dieser Stelle auf die Pendler zu richten – also jene Befragte, die nach dem Umzug entweder aus Wolfsburg heraus zum Arbeitsplatz am alten Wohnort pendeln (Zuzug) oder nach dem Wegzug täglich zum Arbeitsort nach Wolfsburg fahren (siehe Abb. 61). Die relativ kleine Gruppe der Zuzüge, die weiterhin zum alten Wohnort pendelt (6% der Zuzüge) braucht vor allem häufiger zwischen 15 bis unter 30 Minuten (38% statt 43% im Schnitt aller Zuzüge).

Deutlicher werden die Ergebnisse bei den 62% der Wegzüge, die weiterhin in Wolfsburg arbeiten. Im Vergleich zu allen Wegzügen erfolgt nochmals eine deutliche Verschiebung der Fahrtzeiten in Richtung längerer Fahrtzeiten. Allerdings deutet insbesondere der Anstieg bei 15 bis unter 30 Minuten an (46% im Vergleich zu 40% bei allen Wegzügen), dass der Wegzug vor allem in angrenzende Kommunen erfolgt.

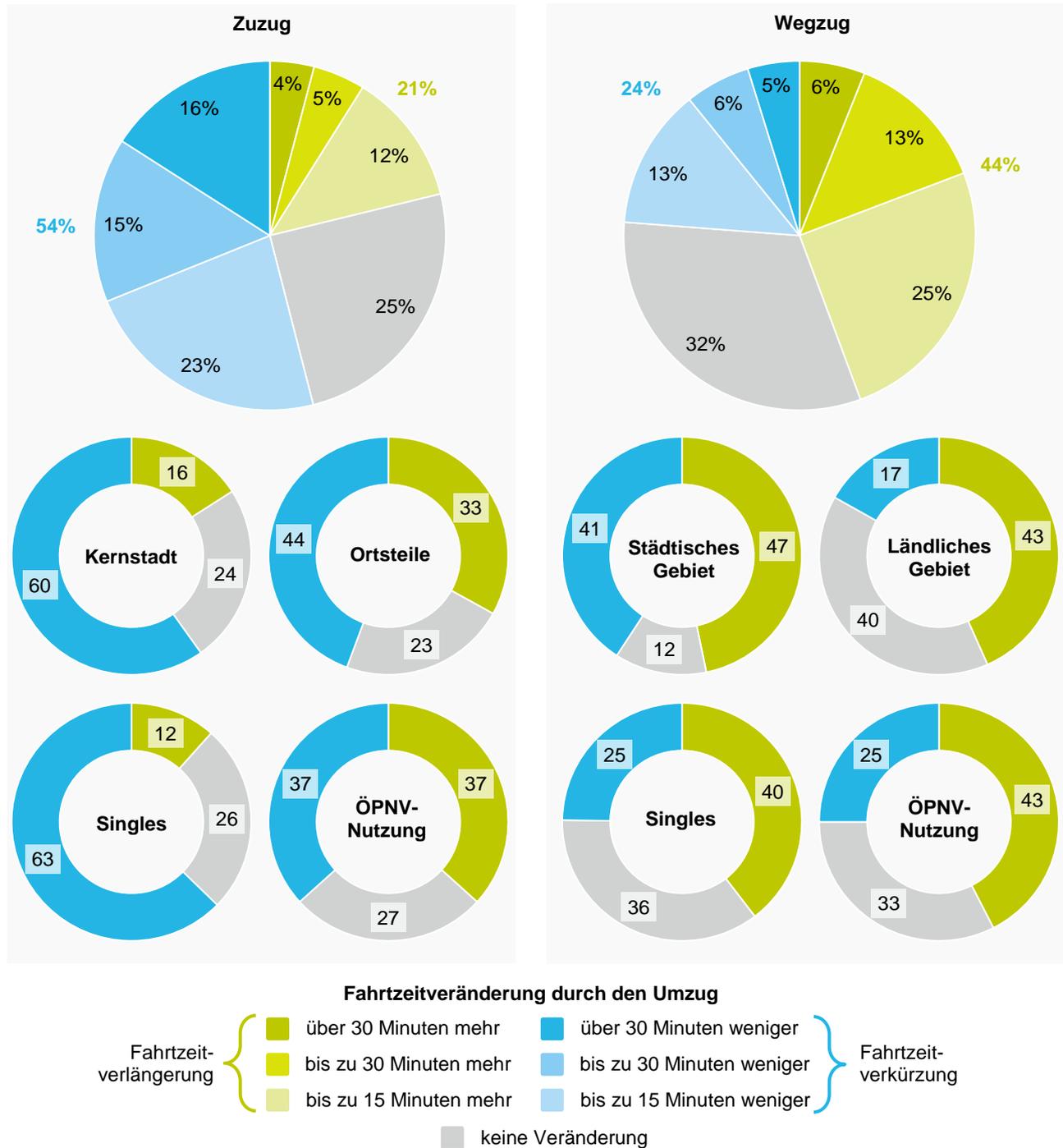
**Abb. 61: Fahrtzeit zum Arbeitsplatz für Pendler über die Stadtgrenze (nach dem Umzug)**  
(Differenz zu allen Zu- bzw. Wegzügen in Prozentpunkten\*)



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wandermotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

\*Differenz für Pendler aus Wolfsburg zu allen Zuzügen und für Pendler nach Wolfsburg zu allen Wegzügen in Prozentpunkten

**Abb. 62: Veränderung der Fahrtzeit zum Arbeitsplatz durch den Umzug**  
(Übersicht für Zu- und Wegzüge sowie Unterscheidung nach ausgewählten Merkmalen)



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

Als Resultat der obigen Erläuterungen zu Fahrtzeiten vor und nach dem Umzug ergibt sich die in Abb. 62 dargestellte Veränderung der Fahrtzeit zum Arbeitsort durch den Umzug. 21% der Zuzüge mussten eine Verlängerung der Fahrtzeit hinnehmen, 54% konnten ihre Fahrtzeit verkürzen. Für gut 30% bedeutet das sogar eine Reduzierung der

Fahrtzeit von mehr als 15 Minuten. Vor allem Neubürger/innen in der Kernstadt Wolfsburgs können davon profitieren – 60% verringern die Fahrtzeit. Ein Umzug in die Ortsteile ist hingegen nur noch für 44% profitabel, 12 Prozentpunkte mehr als der Durchschnitt der Zuzüge muss hier gar eine Verlängerung des Arbeitsweges in Kauf nehmen

(33%). Unter den Singles ist der Anteil derer, die ihren Arbeitsweg verkürzen können am größten (63%). Sie wohnen häufig in der Kernstadt. Brauchen Nutzer/innen des ÖPNV auf dem Arbeitsweg (16% der Zuzüge) länger als vor dem Umzug? Für gut 37% und damit 16 Prozentpunkte mehr als im Schnitt aller Zuzüge trifft dies zu.

Für 44% der ehemaligen Wolfsburger/innen und damit 23 Prozentpunkte mehr als bei den Zuzügen hat sich die Fahrtzeit zur Arbeit verlängert. Für nur 24% ist eine Verkürzung festzustellen. Vor allem Wegzüge in städtisches Gebiet können ihre Fahrtzeit verringern (41%). Allerdings benötigen auch 47% mehr Zeit für den Weg zur Arbeit. Für nur 12 Prozent (-20 Prozentpunkte) bleibt die Fahrtzeit unverändert – das ist der geringste Wert unter allen Vergleichsgruppen. Für überdurchschnittlich viele Umzüge ins ländliche Umland bleibt die Fahrtzeit dagegen gleich (40%, +8 Prozentpunkte). Bezüglich der beschriebenen Unterschiede bei Singles und Nutzern von ÖPNV auf dem Arbeitsweg der Zuzüge, lassen sich keine derartigen Abweichungen bei den Wegzügen feststellen.

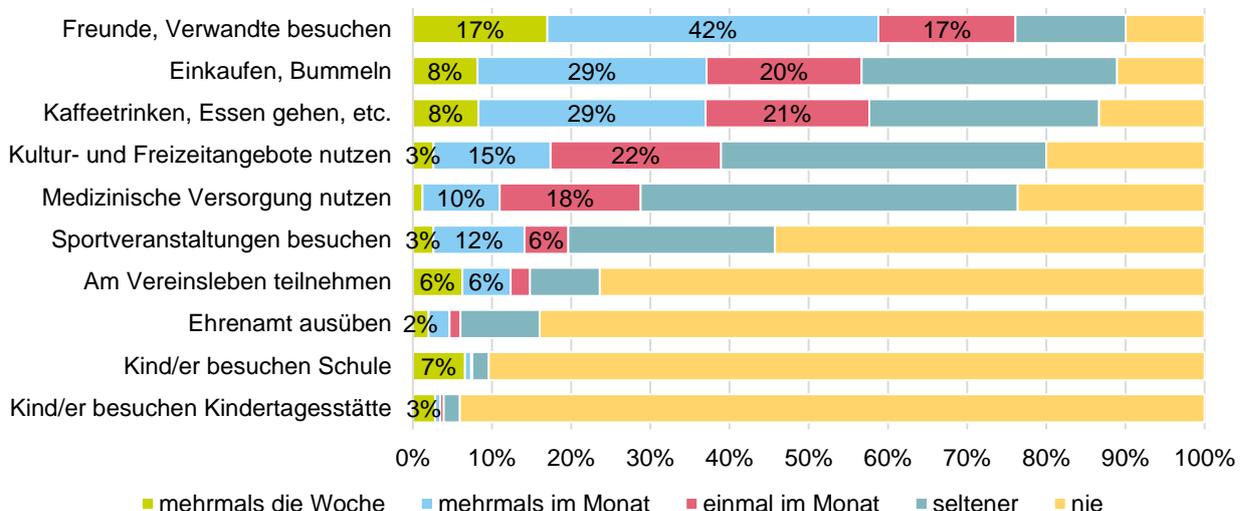
Allerdings zeigen sich deutliche Unterschiede bei Betrachtung der Pendler nach Wolfsburg. Für 54% von ihnen verlängert sich die Fahrtzeit zum Arbeitsplatz (+11 Prozentpunkte). Ist der Arbeitsort am neuen Wohnort (20% der Wegzüge) zu finden, können jedoch 62% die Fahrzeit verkürzen (+38 Prozentpunkte).

### 7.3 Fokus: Wegziehende Haushalte mit anhaltenden Verbindungen zu Wolfsburg

Weg ist nicht gleich weg! Dieser Grundsatz lässt sich bereits an dieser Stelle aus den Erläuterungen in Kapitel 7.2 ableiten. Allerdings lag der Fokus auf berufliche bedingte Verbindungen zu Wolfsburg als Arbeitsort mit einhergehenden Mobilitätsaspekten. In diesem Kapitel soll die Betrachtung auf weitere, vor allem soziale und infrastrukturelle Aspekte ausgeweitet werden. Zuvor erfolgt jedoch eine kurze Zusammenfassung bisheriger Erkenntnisse zu den beruflichen Berührungspunkten der Wegzüge zu ihrer ehemaligen Heimat:

- 62% der weggezogenen Befragten und 54% ihrer Partner arbeiten in Wolfsburg.
- Vor allem Personen, die im ländlichen Umland Eigentum erworben haben, pendeln weiterhin nach Wolfsburg (77%).
- 85% der Pendler nach Wolfsburg benutzen den PKW für den Arbeitsweg.
- Durch den Umzug ist die PKW-Anzahl im Haushalt auf hohem Niveau nochmals angestiegen (1,7) – Familien mit Kindern (29% der Wegzüge) verfügen über die meisten Autos (1,9).
- Für 44% aller ehemaligen Wolfsburger/innen und für sogar 54% der Pendler nach Wolfsburg verlängert sich die Fahrtzeit zum Arbeitsort.

**Abb. 63: Weiterhin bestehende Berührungspunkte der Wegzüge zu Wolfsburg**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

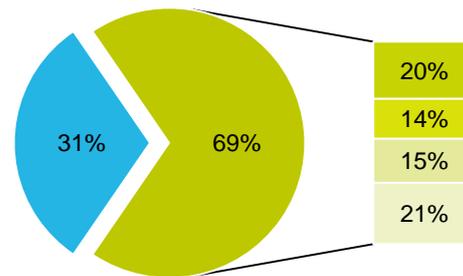
Wie in Abb. 63 dargestellt, wurden die Wegzüge nach weiterhin bestehenden Berührungspunkten zu Wolfsburg befragt. Vor allem soziale Beziehungen führen zu Besuchen der Stadt. Gut 60% kommen mehrmals im Monat nach Wolfsburg, um Freunde oder Verwandte zu besuchen. Darüber hinaus werden vor allem die Versorgungsinfrastruktur sowie die Freizeitangebote Wolfsburgs genutzt. Je 37% besuchen Wolfsburg mehrmals im Monat zum Einkaufen oder Kaffeetrinken und Essen gehen. Immerhin 40% der befragten Haushalte nutzt mindestens einmal im Monat das Kultur- und Freizeitangebot. Auch nutzt ein Großteil der ehemaligen Wolfsburger/innen weiterhin die medizinischen Angebote der Stadt. Nur 24% geben an, diese nach dem Umzug gar nicht mehr zu nutzen. Die Teilnahme am Vereinsleben sowie die Ausübung eines sozialen Engagements finden nur noch sehr selten in Wolfsburg statt.

70% der weggezogenen Haushalte kommen mehrmals im Monat für mindestens eine der aufgeführten Aspekte nach Wolfsburg (siehe Abb. 64). Davon sucht gut ein Viertel Wolfsburg für eine konkrete Aktivität auf. Ein weiteres Viertel nimmt sogar vier oder mehr Aktivitäten in Wolfsburg wahr. Dabei kommen vor allem Helmstedter und Gifhorner überproportional häufig nach Wolfsburg. 73% von ihnen suchen mehrmals im Monat Freunde oder Verwandte in Wolfsburg auf. Hierbei handelt es

sich überwiegend um Familien mit Kindern und Paare (76%).

Immerhin 30% der ehemaligen Wolfsburger/innen suchen die Stadt sogar mehrmals die Woche für im Schnitt 1,8 Aktivitäten auf.

**Abb. 64: Haushalte, die mehrmals im Monat für Aktivitäten nach Wolfsburg kommen**



- kein regelmäßiger Besuch
- Eine Aktivität
- Zwei Aktivitäten
- Drei Aktivitäten
- Vier oder mehr Aktivitäten

Quelle: Stadt Wolfsburg – Wandermotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

Abschließend sei bezüglich der anhaltenden Verbindungen von Wegzügen zu Wolfsburg auf den Zusammenhang zu der in Kapitel 6.5 beschriebenen Beeinflussbarkeit von ehemaligen Wolfsburger/innen verwiesen.

## 8 Wohnsituation und Wohnzufriedenheit umziehender Haushalte

Im bisherigen Bericht wurde bereits häufiger die Wohnsituation nach dem Umzug beschrieben. Die in Tab. 2 vorgestellten Leitziele beinhalten dazu folgende These: *„Wohnzufriedenheit: Nicht nur die Quantität des Wohnraumangebotes ist von Bedeutung, sondern auch die Qualität“*.

In Teilen konnte die These schon mit Daten belegt werden (siehe u. a. Kapitel 4.3). Dieses Kapitel fokussiert auf die Veränderungen der Wohnsituation durch den Umzug. Im Mittelpunkt stehen neben der Wohnform und dem Gebäudetyp weitere wohnungsbezogene Parameter, wie die Haushaltsgröße, die Anzahl an Wohnräumen, die Wohnfläche und die monatliche Kaltmiete. Jeder einzelne Aspekt beeinflusst das Wohnen unmittelbar oder gar kumulativ. So hängt beispielsweise die Ausdehnung der Wohnfläche maßgeblich von der jeweiligen Haushaltssituation ab. Eine Vergrößerung des Haushaltes oder ein Wohnortwechsel aus Ausbildungsgründen lässt zwangsläufig eine Veränderung von Wohnfläche und zu zahlenden Wohnkosten erwarten – wie genau diese Veränderungen aussehen, hängt unter anderem von unterschiedlichen Lebensphasen ab und ist somit äußerst differenziert zu betrachten. Darüber hinaus soll die subjektive Beurteilung der Wohnzufriedenheit durch die Befragten vor und nach dem Umzug analysiert werden.

### 8.1 Veränderungen der Wohnsituation durch den Umzug

In diesem Kapitel steht eine Übersicht der Veränderung wohnungs- und haushaltsbezogener Merkmale durch den Umzug – differenziert nach der Wohnform – im Fokus. Hierfür wurden im Folgenden wichtige Kennzahlen tabellarisch aufbereitet und somit veränderte Wohnverhältnisse abgebildet. Im Anschluss liegt der Fokus auf drei Themen: Neben der Veränderung der Wohnform und des Gebäudetyps, werden die Wohnflächen- und Raumanzahlentwicklung sowie die Veränderung der Wohnkosten differenzierter betrachtet.

Über alle Zu- und Wegzüge hinweg lässt sich festhalten, dass eine Haushaltsvergrößerung häufig mit dem Nettoäquivalenzeinkommen des Haushalts zusammenhängt. Haushalte, denen mehr Geld zur

Verfügung steht, verzeichnen häufiger als andere einen Anstieg der Personenzahl. Geringere Einkommen führen beim Umzug eher zu Haushaltsverkleinerung. Bei den ehemaligen Wolfsburger/innen haben ebenso das Alter und damit die Lebensbiographie entscheidenden Einfluss auf die Haushaltsentwicklung. Mit steigendem Alter wächst die Wahrscheinlichkeit einer Haushaltsvergrößerung – ab ungefähr 50 Jahren kehrt sich diese Entwicklung durch vor allem ausziehende Kinder um.

Es ist jedoch notwendig zwischen der Wohnform – also Mieter- und Eigentümerhaushalte – zu unterscheiden. Eine allgemeine Betrachtung kann zu Fehlinterpretationen führen. Daher werden in den tabellarischen Übersichten (Tab. 16 bis Tab. 18) Veränderungen innerhalb der beiden Gruppen dargestellt. Detailliertere Entwicklungen z. B. bei Miete-Eigentum Wechseln werden teilweise in den drei Unterkapiteln betrachtet.

Tab. 16 gibt für Zuzüge und Wegzüge wichtige Wohnungskennzahlen für Eigentümer- und Mieterhaushalte wieder. 61% der Neu-Wolfsburger/innen haben am alten Wohnort zur Miete gewohnt, 19 Prozentpunkte mehr sind es nach dem Zuzug nach Wolfsburg. Doch nicht nur der Anteil hat sich verändert, sondern auch die Struktur. In Wolfsburg wohnen die Mieter-Haushalte häufiger in Mehrfamilienhäusern (82%, +7 Prozentpunkte). Zudem sind die Haushalte nach dem Umzug mit im Schnitt 2 Personen etwas kleiner als vorher. Da sich jedoch auch die Anzahl an Wohnräumen sowie die Wohnfläche durch den Umzug leicht verringert, steigt die Belegungsdichte dennoch deutlich um 4 m<sup>2</sup> an. Allerdings ist im Vergleich der Mieterhaushalte vom alten und neuen Wohnort eine deutliche Mietsteigerung um 1,40 Euro je m<sup>2</sup> auf 8,62 Euro je m<sup>2</sup> zu beobachten.

Als Gegensatz zu den Mieterhaushalten haben am alten Wohnort 39% im Eigentum gewohnt, in Wolfsburg nur noch 20%. Auch hier gibt es deutliche Unterschiede. So wird in Wolfsburg deutlich häufiger die Eigentumswohnung in Mehrfamilienhäusern gewählt, als noch außerhalb Wolfsburgs (34%, +17 Prozentpunkte). Eigentümerhaushalte in Wolfsburg verkleinern sich deutlich von 3,2 auf 2,6 Personen. Die Veränderungen bei den Wohnräu-

men und der Wohnfläche verhalten sich wie bei den Mieterhaushalten, jedoch auf einem höheren Niveau. In der Summe ist jedoch auch hier am neuen Wohnort in Wolfsburg ein gestiegener Wohnflächenanspruch je Person von 50 m<sup>2</sup> festzu-

stellen (+5 m<sup>2</sup>). Die Wohnkosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche haben sich noch deutlicher erhöht als bei den Mieterhaushalten – wenn auch auf niedrigerem Niveau (7,14 Euro je m<sup>2</sup>).

**Tab. 16: Wohnungskennzahlen für Zu- und Wegzüge nach der Wohnform und ihre Veränderung durch den Umzug**

Merkmal	Zuzug				Wegzug			
	alter Wohnort	Wolfsburg	Veränderung		Wolfsburg	neuer Wohnort	Veränderung	
			absolut	Prozent (-punkte)			absolut	Prozent (-punkte)
<b>Mieterhaushalte (in %)</b>	61%	80%	-	18,9	74%	54%	-	-19,7
Anteil Mehrfamilienhäuser (in %)	75%	82%	-	6,9	81%	70%	-	-10,3
Haushaltsgröße (Mittelwert)	2,2	2,0	-0,2	-10%	2,3	2,1	-0,2	-6%
Anzahl Wohnräume (Mittelwert)	2,9	2,8	-0,2	-6%	3,0	3,1	0,1	4%
Wohnfläche (in m <sup>2</sup> ) (Median)	69,0	67,0	-2,0	-3%	70,0	86,8	16,8	24%
Belegungsdichte (m <sup>2</sup> Wohnfläche je Person) (Median)	36,0	40,0	4,0	11%	35,0	45,3	10,3	29%
Monatliche Kaltmiete je m <sup>2</sup> (in Euro) (Median)	7,18	8,62	1,4	20%	7,66	8,16	0,5	7%
<b>Eigentümerhaushalte (in %)</b>	39%	20%	-	-18,9	26%	46%	-	19,7
Anteil Mehrfamilienhäuser (in %)	17%	34%	-	16,7	32%	15%	-	-17,2
Haushaltsgröße (Mittelwert)	3,2	2,6	-0,6	-19%	2,8	2,6	-0,2	-6%
Anzahl Wohnräume (Mittelwert)	5,2	4,4	-0,8	-15%	4,8	4,8	0,0	1%
Wohnfläche (in m <sup>2</sup> ) (Median)	130,0	120,0	-10,0	-8%	125,2	137,0	11,8	9%
Belegungsdichte (m <sup>2</sup> Wohnfläche je Person) (Median)	45,0	50,0	5,0	11%	55,7	53,3	-2,3	-4%
Monatliche Kaltmiete je m <sup>2</sup> (in Euro) (Median)	5,00	7,14	2,1	43%	6,84	6,38	-0,5	-7%

Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

Bei den Wegzügen ist bezüglich der Anteile von Mieter- und Eigentümerhaushalten eine im Vergleich zu den Zuzügen entgegengesetzte Verschiebung zu beobachten. So nimmt der Anteil der Mieterhaushalte um ca. 20 Prozentpunkte auf 54% ab, wohingegen der Eigentümeranteil entsprechend auf 46% ansteigt. Anders als bei den Zuzügen sinkt bei beiden Wohnformen der Anteil an Mehrfamilienhäusern teils deutlich. Mieterhaushalte werden nur geringfügig kleiner durch den Umzug (-0,2 auf 2,1 Personen im Haushalt). Dagegen steigt vor allem die Wohnfläche insgesamt aber auch je Person deutlich um gut 10 m<sup>2</sup> je Person an. Die Wohnkosten erhöhen sich moderat um 0,5 Euro je m<sup>2</sup> auf 8,16 Euro je m<sup>2</sup> – damit liegt sowohl der absolute

Wert als auch der Kostenanstieg unterhalb der Kostenentwicklung der Zuzüge.

Auch die Haushaltsgröße der befragten Eigentümer verringert sich leicht. Anders als bei Mieterhaushalten erhöht sich im Medianwert jedoch nicht der Wohnflächenanspruch je Person. Er sinkt leicht um 2,3 m<sup>2</sup> auf 53,3 m<sup>2</sup> je Person, wenngleich die absolute Wohnfläche im Mittel mit 11,8 m<sup>2</sup> deutlich angestiegen ist. Zudem können wegziehende Eigentümerhaushalte ihre Wohnkosten leicht auf 6,38 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche senken.

Detailliertere Veränderungen durch Darstellung der Größenklassen zu den eben beschriebenen Kennzahlen zeigen die Tabelle 17 und 18. Darüber lassen sich einige eben beschriebene Veränderungen

besser nachvollziehen. So wird die Entwicklung der Haushaltsgrößen verständlicher, wenn die Anteile der fünf dargestellten Haushaltsgrößen analysiert werden. Auf eine textliche Beschreibung von Tab. 17 und Tab. 18 wird an dieser Stelle verzichtet.

Stattdessen soll der Fokus nun auf bisher nicht betrachtete spezifische Gruppen und Entwicklungen (z. B. Wechsel zwischen zwei Wohnformen) gerichtet werden.

**Tab. 17: Übersicht zur Veränderung\* wohnungsbezogener Merkmale der Zuzüge differenziert nach der Wohnform der Befragten vor (alter Wohnort) bzw. nach dem Umzug (in Wolfsburg)**

Merkmal	Wohnform						
	Mieter/in			Eigentümer/in			
	alter Wohnort	Wolfsburg	Veränderung in Prozentpunkten	alter Wohnort	Wolfsburg	Veränderung in Prozentpunkten	
Haushaltsgröße	1 Person	34%	35%	→ 1,5	8%	11%	↗ 2,7
	2 Personen	36%	44%	↑ 8,2	26%	48%	↑ 21,5
	3 Personen	17%	13%	↘ -4,1	25%	22%	↘ -2,4
	4 Personen	8%	6%	↘ -2,3	27%	13%	↓ -13,5
	5 und mehr Personen	5%	2%	↘ -3,2	14%	6%	↓ -8,4
Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus	14%	6%	↓ -7,1	67%	40%	↓ -26,5
	Doppel- oder Reihenhauses	12%	12%	→ 0,1	16%	26%	↑ 9,8
	Mehrfamilienhaus	75%	82%	↑ 6,9	17%	34%	↑ 16,7
Anzahl Wohnräume	1 Zimmer	10%	7%	↘ -2,4	1%	0%	→ -0,9
	2 Zimmer	30%	34%	↗ 3,6	7%	4%	↘ -2,6
	3 Zimmer	35%	42%	↑ 6,7	14%	26%	↑ 12,1
	4 Zimmer	15%	13%	↘ -1,9	18%	26%	↑ 7,8
	5 Zimmer	5%	3%	↘ -2,6	20%	21%	→ 0,2
	6 und mehr Zimmer	5%	2%	↘ -3,3	39%	23%	↓ -16,6
Wohnfläche (in m <sup>2</sup> )	unter 50	16%	14%	↘ -2,2	2%	0%	→ -1,3
	50 bis unter 70	34%	41%	↑ 7,1	7%	7%	→ -0,3
	70 bis unter 90	21%	24%	↗ 2,2	9%	15%	↑ 6,8
	90 bis unter 110	12%	11%	↘ -1,8	11%	15%	↗ 3,5
	110 bis unter 130	7%	6%	→ -1,0	20%	15%	↓ -5,1
	130 bis unter 150	4%	2%	→ -1,4	11%	19%	↑ 7,7
	150 und mehr	5%	2%	↘ -2,9	40%	29%	↓ -11,3
Belegungs- dichtequotient (m <sup>2</sup> Wohnfläche je Person)	unter 20	7%	5%	↘ -2,6	4%	0%	↘ -3,5
	20 bis unter 30	20%	20%	→ 0,2	15%	8%	↓ -6,7
	30 bis unter 40	26%	24%	↘ -1,9	18%	14%	↘ -4,1
	40 bis unter 50	15%	16%	→ 0,7	18%	24%	↑ 5,8
	50 bis unter 60	11%	14%	↗ 2,4	14%	21%	↑ 6,1
	60 bis unter 70	11%	12%	→ 1,2	9%	11%	↗ 2,1
	70 und mehr	9%	9%	→ 0,0	22%	22%	→ 0,3
Monatliche Kaltmiete/ Belastung für Wohneigentum je m <sup>2</sup> Wohnfläche	unter 4	7%	2%	↘ -4,8	36%	18%	↓ -17,9
	4 bis unter 6	24%	7%	↓ -17,5	31%	16%	↓ -14,8
	6 bis unter 8	31%	26%	↓ -5,0	15%	29%	↑ 13,2
	8 bis unter 10	19%	35%	↑ 16,3	12%	22%	↑ 10,0
	10 bis unter 12	10%	20%	↑ 9,9	4%	6%	↗ 2,3
	12 und mehr	10%	11%	→ 1,1	3%	10%	↑ 7,1

Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
 \*Pfeile zeigen die Veränderung unterteilt nach folgenden Klassen an: 5 und mehr = starke Zunahme, 1,5 bis 5 = leichte Zunahme, -1,5 bis 1,5 = keine/geringe Veränderung, -1,5 bis -5 = leichte Abnahme, -5 und mehr = starke Abnahme

Tab. 18: Übersicht zur Veränderung\* wohnungsbezogener Merkmale der Wegzüge differenziert nach der Wohnform der Befragten vor (Wolfsburg) bzw. nach dem Umzug (neuer Wohnort)

Merkmal	Wohnform						
	Mieter/in			Eigentümer/in			
	Wolfsburg	neuer Wohnort	Veränderung in Prozentpunkten	Wolfsburg	neuer Wohnort	Veränderung in Prozentpunkten	
Haushaltsgröße	1 Person	25%	24%	→ -1,1	16%	10%	↓ -5,9
	2 Personen	42%	52%	↑ 9,7	26%	44%	↑ 17,5
	3 Personen	21%	15%	↓ -5,4	27%	27%	→ 0,7
	4 Personen	9%	7%	↓ -1,9	26%	13%	↓ -13,1
	5 und mehr Personen	4%	2%	→ -1,3	5%	6%	→ 0,8
Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus	10%	12%	↗ 1,9	50%	65%	↑ 15,0
	Doppel- oder Reihenhaus	10%	18%	↑ 8,4	17%	20%	↗ 2,2
	Mehrfamilienhaus	81%	70%	↓ -10,3	32%	15%	↓ -17,2
Anzahl Wohnräume	1 Zimmer	3%	6%	↗ 2,8	1%	0%	→ -0,3
	2 Zimmer	29%	26%	↘ -3,6	5%	3%	↘ -2,0
	3 Zimmer	48%	39%	↓ -9,5	22%	16%	↓ -6,1
	4 Zimmer	13%	20%	↑ 6,1	26%	26%	→ 0,5
	5 Zimmer	4%	7%	↗ 3,5	17%	25%	↑ 7,8
	6 und mehr Zimmer	3%	3%	→ 0,8	29%	29%	→ 0,0
Wohnfläche (in m²)	unter 50	9%	12%	↗ 2,6	2%	1%	→ -1,3
	50 bis unter 70	39%	21%	↓ -17,8	11%	2%	↓ -8,8
	70 bis unter 90	32%	27%	↓ -5,6	13%	8%	↓ -5,0
	90 bis unter 110	9%	17%	↑ 8,1	14%	15%	→ 0,8
	110 bis unter 130	6%	12%	↑ 5,6	20%	16%	↘ -3,3
	130 bis unter 150	3%	6%	↗ 3,1	16%	19%	↗ 3,2
	150 und mehr	2%	6%	↗ 4,0	25%	39%	↑ 14,5
Belegungs-dichtequotient (m² Wohnfläche je Person)	unter 20	7%	2%	↓ -5,4	3%	1%	↘ -1,7
	20 bis unter 30	26%	13%	↓ -12,8	12%	4%	↓ -7,1
	30 bis unter 40	29%	31%	↗ 1,9	21%	15%	↓ -5,7
	40 bis unter 50	14%	21%	↑ 6,5	18%	21%	↗ 3,5
	50 bis unter 60	8%	11%	↗ 3,2	11%	14%	↗ 3,1
	60 bis unter 70	9%	12%	↗ 3,4	15%	17%	↗ 2,1
	70 und mehr	6%	10%	↗ 3,2	21%	27%	↑ 5,9
Monatliche Kaltmiete/ Belastung für Wohneigentum je m² Wohnfläche	unter 4	2%	3%	→ 0,5	18%	12%	↓ -5,5
	4 bis unter 6	13%	17%	↗ 4,3	24%	32%	↑ 8,2
	6 bis unter 8	40%	30%	↓ -10,0	24%	28%	↗ 4,1
	8 bis unter 10	31%	29%	↘ -2,1	19%	17%	↘ -2,3
	10 bis unter 12	9%	15%	↑ 5,0	12%	7%	↓ -5,2
12 und mehr	5%	7%	↗ 2,3	3%	4%	→ 0,6	

Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
 \*Pfeile zeigen die Veränderung unterteilt nach folgenden Klassen an: 5 und mehr = starke Zunahme, 1,5 bis 5 = leichte Zunahme, -1,5 bis 1,5 = keine/geringe Veränderung, -1,5 bis -5 = leichte Abnahme, -5 und mehr = starke Abnahme

### 8.1.1 Veränderung von Wohnform und Gebäudetyp

In Kapitel 4.3 sind bereits Erläuterungen zu Wohnform und Gebäudetyp zum Zeitpunkt nach dem

Umzug erfolgt. Zusätzlich wurden in Kapitel 6.2 in Abb. 36 und Abb. 37 die Verhältnisse von früherer und aktueller Wohnform mit der gesuchten Wohnform abgeglichen. Auf diesen Erkenntnissen aufbauend, soll die im vorigen Teil bereits begonnene Beschreibung der Veränderungen durch den Um-

zug für die Wohnform und den Gebäudetyp vertieft werden.

Abb. 65 gibt die Veränderung der Wohnform und des Gebäudetyps der Neu-Wolfsburger/innen (Zuzüge) durch den Umzug wieder. Für die Wohnform ergeben sich folgende Veränderungen:

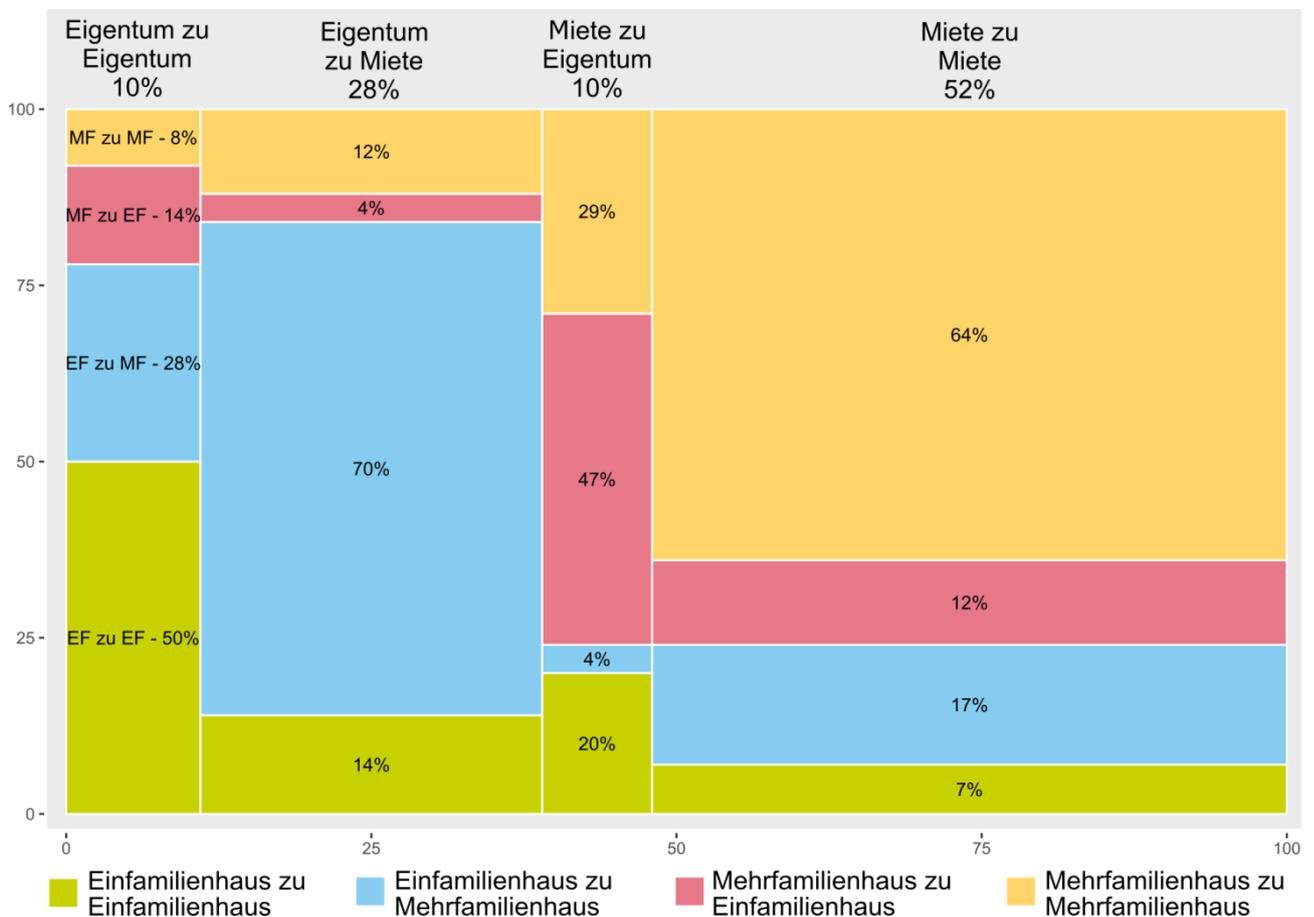
- 10% von Eigentum zu Eigentum
- 28% von Eigentum zu Miete
- 10% von Miete zu Eigentum
- 52% von Miete zu Miete

Für den Gebäudetyp ergibt sich insgesamt ein ähnliches Bild:

- 15% Einfamilien-, Doppel-, oder Reihenhäuser zu Einfamilien-, Doppel-, oder Reihenhäusern
- 32% Einfamilien-, Doppel-, oder Reihenhäuser zu Mehrfamilienhäusern

- 13% Mehrfamilienhaus zu Einfamilien-, Doppel-, oder Reihenhäusern
  - 40% Mehrfamilienhaus zu Mehrfamilienhaus
- Innerhalb der Haushalte, die von Eigentum wieder in Eigentum ziehen, bleibt der Großteil wie auch vor dem Umzug in einem Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser wohnen. Fast 30% wechseln jedoch von einem Haus im Eigentum in eine Wolfsburger Eigentumswohnung. Bei Neu-Wolfsburger/innen, die von Miete zu Eigentum wechseln, zieht die Mehrheit von der Mietwohnung in ein eigenes Haus um. 28% der ehemaligen Eigentümer wechseln zu Miete. Die Mehrheit dieser Haushalte – gut zwei Drittel – ziehen dabei aus dem Haus im Eigentum in eine Mietwohnung. Die Hälfte der Zuzüge, die auch weiterhin zur Miete wohnen, bleibt dabei zu 64% der klassischen Mietwohnung treu.

**Abb. 65: Veränderung der Wohnform in Zusammenhang mit der Veränderung des Gebäudetyps\* der Zuzüge nach Wolfsburg\*\***



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
 \*Aus Platzgründen wurde auf die zusätzliche Nennung von Doppel- und Reihenhäusern verzichtet. Diese sind unter Einfamilienhäusern subsummiert.

\*\*Abweichende Werte im Vergleich zu anderen Auswertungen der dargestellten Merkmale durch die gewählte Merkmalskombination verursacht

Selbstverständlich unterliegt die Entscheidung für Eigentum oder Miete bestimmten Rahmenbedingungen. Beispielsweise hängt die Eigentumsquote von der Haushaltsgröße, dem Alter der Personen und auch den Nettoäquivalenzeinkommen ab. Dementsprechend können die obigen Beschreibungen für bestimmte Teilgruppen sehr stark variieren.

Der hohe Anteil an Neu-Mietern in Wolfsburg ist nicht nur auf das bestehende Angebot zurückzuführen, sondern korrespondiert ebenso mit den genannten Umzugsgründen der Zugezogenen. Als häufigster Umzugsgrund wurde, wie in Kapitel 5.1 beschrieben, der Arbeitsplatzwechsel bzw. der Beginn oder das Ende eines Studiums oder einer Ausbildung genannt. Eine berufliche Veränderung führte deshalb für diese Haushalte zu einem Wohnortwechsel. Der Mietwohnungsmarkt verfügt in der Summe über eine größere Fluktuation als der Eigentumsmarkt. In Kombination mit den in Abb. 41 dargelegten kürzeren Suchzeiten für Mietobjekte wählen viele Neu-Wolfsburger/innen daher zunächst eine Mietwohnung. Diese bietet nicht nur berufliche Flexibilität und gibt Zeit, um sich am Wohnungsmarkt zu orientieren.

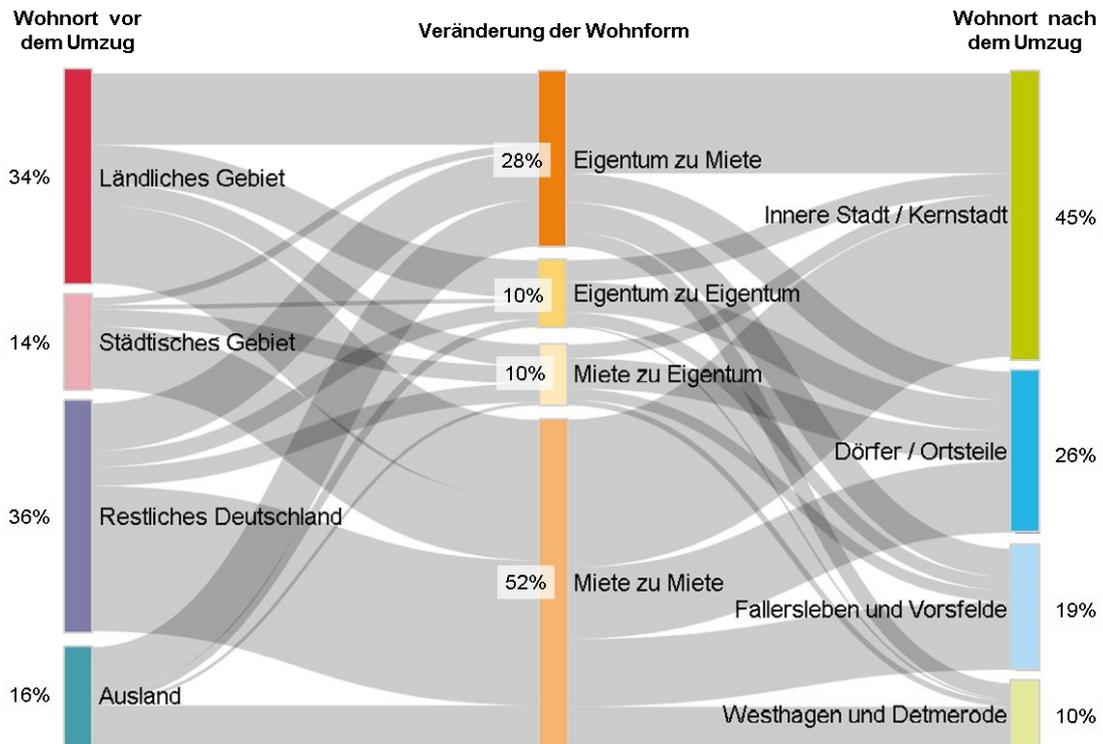
Familien wechseln seltener als andere Haushaltstypen von Eigentum zu Miete (-7 Prozentpunkte) und von Miete zu Miete (-9 Prozentpunkte). Somit wohnen nach dem Umzug in Wolfsburg nur rund 64% der Familien mit Kindern zur Miete. Das liegt vor allem an dem im Vergleich zu den restlichen Haushaltstypen recht hohem Anteil an Familien, die von Miete zu Eigentum gewechselt sind (20%, +10 Prozentpunkte im Vergleich zu allen Zuzügen). Bei den zuziehenden Singles ist eine Entwicklung der Wohnformverhältnisse in entgegengesetzter Richtung zu beobachten. Neu-Wolfsburger/innen, die in einen Neubau bzw. Erstbezug ziehen, kommen überproportional häufig aus der Gruppe der Eigentum zu Eigentum-Wechsler (22%, +12 Prozentpunkte im Vergleich zu allen Zuzügen).

Mit Blick auf den gewählten Gebäudetyp nach dem Umzug zeigt sich, dass das Wohnen in verdichteten Wohnformen nach dem Umzug nach Wolfsburg

zunimmt. Insgesamt 72% der zugezogenen Haushalte wohnt in Mehrfamilienhäusern. Insbesondere der Großteil der Wolfsburger Neu-Mieter ist in Mehrfamilienhäusern gezogen. Ein gutes Drittel hat sich jedoch auch für eine Eigentumswohnung in Wolfsburger Mehrfamilienhäusern entschieden. Familien in der Expansionsphase ziehen dagegen am häufigsten aus einem Mehrfamilienhaus in ein Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhaus (31%, +18 Prozentpunkte im Vergleich zu allen Zuzügen). Insgesamt sind ähnliche Verschiebungen wie bei der Wohnform zu beobachten. Das klassische Einfamilienhaus korreliert erwartungsgemäß mit dem Eigentumsanteil.

Betrachtet man die Quell- und Zielgebiete der Zuzüge (siehe Abb. 66), wird deutlich, dass der größte Teil (45%) der Haushalte in die Kernstadt zieht - insbesondere die Neu-Wolfsburger, die nach dem Umzug zur Miete wohnen. Haushalte, die in Eigentum wohnen, besitzen ihre Objekte vor allem in den Ortsteilen Wolfsburgs. Neu-Wolfsburger/innen, die aus städtischen Gebieten zugezogen sind, kommen deutlich seltener aus einem Eigentumsverhältnis (13%, -26 Prozentpunkte im Vergleich zu allen Zuzügen). 87% kommen dagegen aus einem Mietverhältnis und immerhin 77% wohnen auch nach dem Umzug zur Miete in Wolfsburg. Den größten Mieteranteil nach dem Umzug gibt es unter den Zugezogenen aus dem Ausland (89%). Vor dem Umzug außerhalb Deutschlands haben nur 45% dieser Haushalte zur Miete gewohnt. Der Unterschied ist vor allem durch den hohen Anteil an Eigentum zu Miete wechselnden Haushalten begründet (48%, +20 Prozentpunkte)

Zuzüge aus dem ländlichen Umland Wolfsburgs wechseln seltener von Miete zu Miete (38%, -14 Prozentpunkte im Vergleich zu allen Zuzügen). Dafür wechseln gut ein Drittel von ihrem bisherigen Eigentumsverhältnis in ein Mietverhältnis (+6 Prozentpunkte im Vergleich zu allen Zuzügen). Diese Haushalte zieht es zudem überproportional häufig in die Wolfsburger Kernstadt. Ein Grund hierfür ist das höhere Angebot an Mietwohnungen in der Kernstadt.

**Abb. 66: Veränderung der Wohnform der Zuzüge nach dem Wohnort vor und nach dem Umzug**


Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
 \*Abweichende Werte im Vergleich zu anderen Auswertungen der dargestellten Merkmale durch die gewählte Merkmalskombination verursacht

Nachdem die Veränderungen bei den Zuzügen betrachtet wurden, gibt Abb. 67 in gleicher Form Auskünfte über die Veränderungen bei den Wegzügen.

Für die Wohnform ergeben sich folgende Veränderungen:

- 13% von Eigentum zu Eigentum
- 14% von Eigentum zu Miete
- 33% von Miete zu Eigentum
- 40% von Miete zu Miete

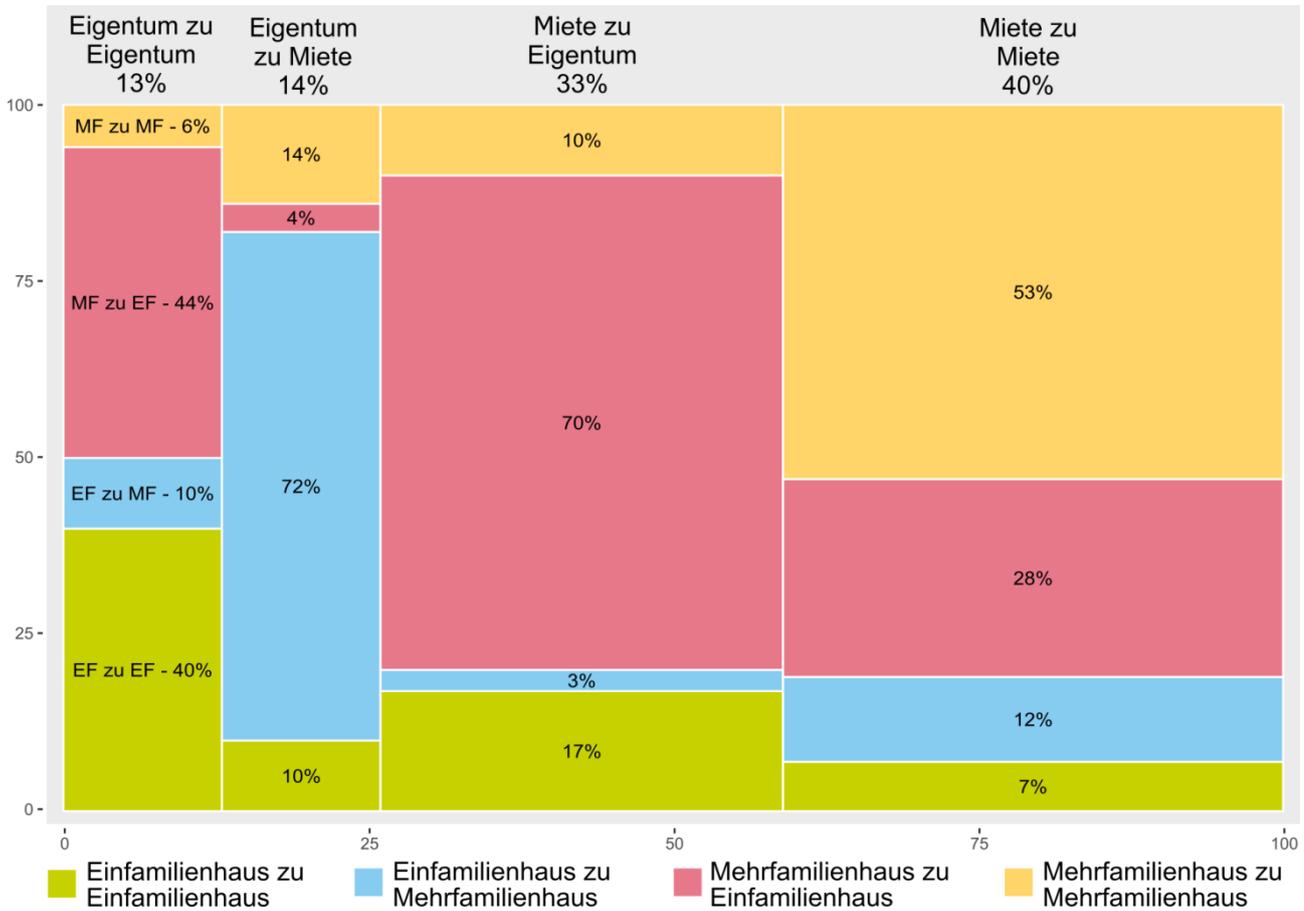
Die Veränderungen des Gebäudetyps der befragten Haushalte gliedern sich wie folgt auf:

- 15% Einfamilien-, Doppel-, oder Reihenhäuser zu Einfamilien-, Doppel-, oder Reihenhäusern
- 17% Einfamilien-, Doppel-, oder Reihenhäuser zu Mehrfamilienhäusern
- 40% Mehrfamilienhäuser zu Einfamilien-, Doppel-, oder Reihenhäusern
- 28% Mehrfamilienhäuser zu Mehrfamilienhäusern

Innerhalb der Haushalte, die von Eigentum wieder in Eigentum ziehen, gibt es anders als bei den Zuzügen eine große Gruppe (44%, 30 Prozentpunkte mehr als bei den Zuzügen), die aus der Eigentumswohnung in das eigene Haus umziehen. Der Anteil der Haushalte, die bei ihrem Wegzug von Eigentum in Miete ziehen, ist deutlich kleiner als bei den Neu-Wolfsburger/innen. Allerdings ist die Veränderung nach Gebäudetypen innerhalb dieser Gruppe nahezu identisch – die meisten (72%) tauschen das Haus im Eigentum gegen eine Mietwohnung. Wenn Wolfsburger/innen bei Ihrem Wegzug von Miete zu Eigentum wechseln, dann kommen sie überwiegend aus einer Mietwohnung. Bei denjenigen, die auch nach dem Umzug weiterhin zur Miete wohnen, gibt es im Vergleich zu den Zuzügen vor allem eine größere Gruppe, die von der klassischen Mietwohnung auf ein gemietetes Haus umsteigt.

Im Gegensatz zu den Zuzügen steigt bei den Wegzügen der Eigentümeranteil durch den Umzug von 27% auf 46% an.

Abb. 67: Veränderung der Wohnform in Zusammenhang mit der Veränderung des Gebäudetyps der Wegzüge aus Wolfsburg\*\*



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wandermotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
 \*Aus Platzgründen wurde auf die zusätzliche Nennung von Doppel- und Reihenhäusern verzichtet. Diese sind unter Einfamilienhäusern subsummiert.  
 \*\*Abweichende Werte im Vergleich zu anderen Auswertungen der dargestellten Merkmale durch die gewählte Merkmalskombination verursacht

Insofern korrespondiert diese Entwicklung mit dem häufigsten Umzugsgrund der Wegzüge, dem Wunsch nach Wohneigentum (siehe Abb. 26). Familien mit Kindern, insbesondere solche mit Kindern in der Expansionsphase (unter 6 Jahre), ziehen oft von Miete in Eigentum (53%, +20 Prozentpunkte im Vergleich zu allen Wegzügen). Paare liegen im Schnitt der bereits beschriebenen Verteilung unter allen Wegzügen. Singles bilden wie auch bei den Zuzügen den Gegenpol zu den Familienhaushalten. Sie wechseln vor allem häufiger von Miete zu Miete (54%, +13 Prozentpunkte im Vergleich zu allen Wegzügen). Insgesamt 88% der wegziehenden Singles wohnen am neuen Wohnort zur Miete.

Die Veränderung des Gebäudetyps ist hinsichtlich des Haushaltstyps ähnlich korrespondierend zur

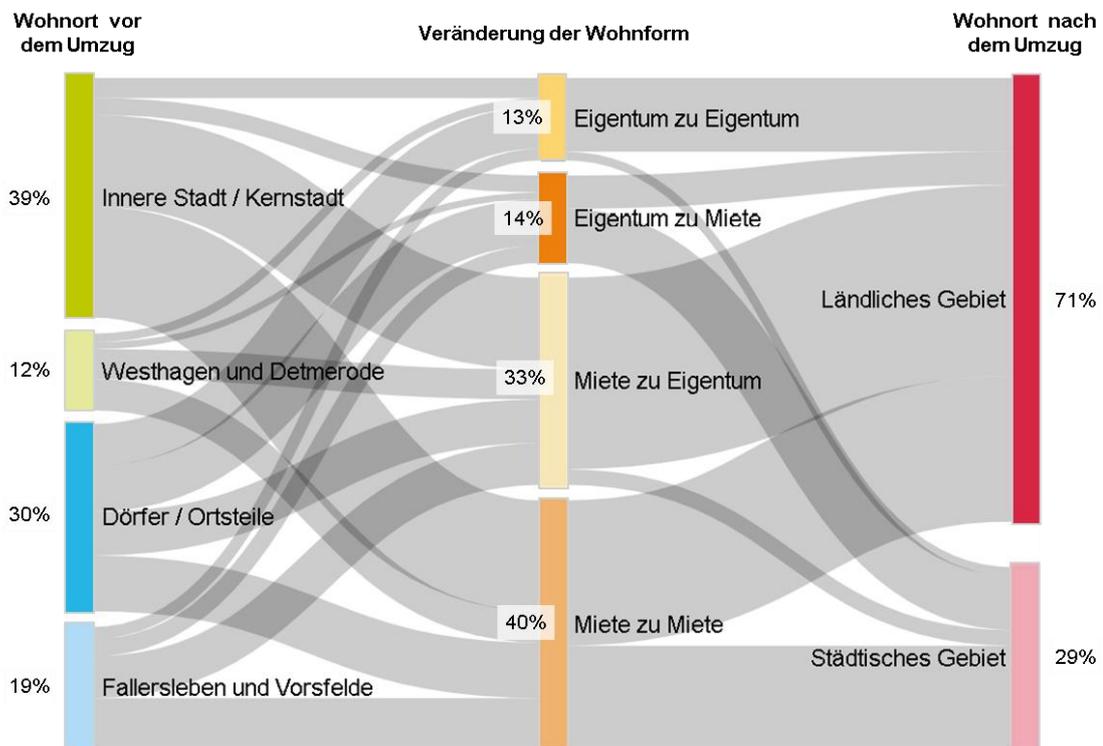
Wohnform wie bei den Zuzügen. Familien mit Kindern ziehen entsprechend häufig von einem Mehrfamilienhaus in ein Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser (70%, +30 Prozentpunkte im Vergleich zu allen Wegzügen). Diesen Weg geht noch nicht mal jeder achte Single, der Wolfsburg verlässt. Aufgrund der vorliegenden urbanen Bebauungsstruktur ziehen Wegzüge in städtischen Gebieten vorwiegend in Mehrfamilienhäuser (85%). Rund zwei Drittel von ihnen hat bereits vor dem Umzug in Wolfsburg in einem Mehrfamilienhaus gewohnt. Verschiebungen in die andere Richtung zeigen sich bei Zielräumen im ländlichen Umland. 53% wechseln hier von einem Mehrfamilien- zu einem Einfamilienhaus (+13 Prozentpunkte im Vergleich zu allen Wegzügen).

Für die Wegzüge nach Gifhorn, Helmstedt, Braunschweig und Wolfenbüttel erfolgt an dieser Stelle ein Vergleich mit den Veränderungen aus der Wanderungsmotivbefragung 2006. Das Eigentum-Miet-Verhältnis zum Zustand nach dem Umzug wurde bereits in Kapitel 4.3 mit der Wanderungsmotivbefragung von 2006 verglichen. Für das damalige Untersuchungsgebiet ergeben sich vor allem Verschiebungen bei Umzügen von Eigentum in Miete und umgekehrt. Sind 2006 noch 49% von Miete in Eigentum gewechselt, waren es 2018 nur noch 38%. Dafür hat sich der Anteil derer, die von Eigentum zu Miete gewechselt sind, um 10 Prozentpunkte auf 11% erhöht. Zudem bleiben mehr Haushalte als noch vor 12 Jahren dem Eigentum

treu (15%, +5 Prozentpunkte im Vergleich zu allen Wegzügen).

Abb. 68 gibt abschließend für dieses Kapitel einen Einblick in den Zusammenhang von Quell-Ziel-Beziehungen und der Wohnformveränderung. Eigentümer kommen vor allem aus den Wolfsburger Ortsteilen und ziehen mehrheitlich (ca. 90%) in das ländliche Umland Wolfsburgs. Diejenigen, die von Miete zu Eigentum wechseln, wohnten in Wolfsburg zu gut 60% in der Kernstadt, wählen außerhalb Wolfsburg für das Eigenheim jedoch auch die ländlichen Gebiete als Ziel. Wer nach dem Umzug zur Miete wohnt, der tut dies mehrheitlich in den städtischen Gebieten.

**Abb. 68: Veränderung der Wohnform der Wegzüge nach dem Wohnort vor und nach dem Umzug**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
 \*Abweichende Werte im Vergleich zu anderen Auswertungen der dargestellten Merkmale durch die gewählte Merkmalskombination verursacht

### 8.1.2 Veränderung der Wohnfläche und Raumanzahl

Die Wohnfläche ist ein ganz entscheidender Faktor für die zukünftige Stadt- und Einwohnerentwicklung. Der stetige Anstieg des Wohnflächenanspruchs je Person führt dazu, dass der gleiche Wohnraum heute weniger Menschen eine Unter-

kunft bietet als noch einige Jahre zuvor. Haben die Wolfsburger Wohnungen und Häuser aus den Baujahren 1950 bis 1969 im Schnitt 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ist dieser Wert bei Häusern ab dem Baujahr 1990 auf 109 m<sup>2</sup> je Wohnung angestiegen.<sup>14</sup> Das zeigt sich auch im Unterschied der Wohnfläche von

<sup>14</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder – Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung) (2014)

Neubau mit nicht-Neubau der Zu- und Wegzüge in Tab. 13 (Kapitel 4.3). Neben der absoluten Wohnfläche ist wie eingangs in diesem Bericht beschrieben (siehe Kapitel 1.1), jedoch auch die Belegungsdichte gesunken. Von 2011 bis 2017 ist die Wohnflächenversorgung (Wohnfläche in m<sup>2</sup> je Einwohner/in) in Wolfsburg von 45,6 auf 46,5 angestiegen. Diese Entwicklung konnte auch durch den Vergleich mit der Wanderungsmotivbefragung 2006 verifiziert werden. Der Trend zur größeren Wohneinheit schlägt sich grundsätzlich auch in einer erhöhten Zahl der Zimmer nieder, auch wenn es im Vergleich zur Wanderungsmotivbefragung 2006 vor allem mehr Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern gibt – obwohl die Wohnfläche stark angestiegen ist.

Daher wird im Folgenden zunächst die Entwicklung der Wohnfläche und der Raumanzahl beleuchtet. Im Anschluss wird die Belegungsdichte betrachtet. In Tab. 19 ist die Veränderung der Wohnfläche und der Raumanzahl in drei Klassen dargestellt – mehr Fläche bzw. Räume, keine Veränderung und weniger Fläche bzw. Räume. 40% der Zuzüge hatten nach dem Umzug mehr Wohnfläche als vor dem Umzug zur Verfügung. Die knappe Mehrheit der Neu-Bürger/innen (53%) wohnt in Wolfsburg jedoch in kleineren Wohnungen bzw. Häusern. Absolut verringert sich durch den Zuzug die Wohnfläche für

Mieter leicht um 2 m<sup>2</sup> auf 67 m<sup>2</sup>. Bei den Eigentümern ist der Rückgang mit -8% auf 120 m<sup>2</sup> noch deutlicher (siehe Tab. 16). Die Anzahl der Räume hat sich dagegen bei weniger zugezogenen Haushalten verändert. Nur 30% haben mehr Räume und 44% weniger Räume. Im Zusammenhang beider Faktoren zeigt sich, dass 13% zwar ihre Wohnfläche erhöhen, die Raumanzahl jedoch unverändert oder etwas geringer ist.

Wären die Veränderungen in Richtung weniger oder mehr Wohnfläche bzw. Räume bei den Zuzügen noch einigermaßen ausgeglichen, ist bei den Wegzügen eine eindeutige Tendenz zu beobachten. 70% haben ihre Wohnfläche vergrößert (30 Prozentpunkte mehr als bei den Zuzügen), aber bei nur 55% ist auch die Anzahl der Räume gestiegen. Dagegen haben 26% der ehemaligen Wolfsburger/innen nach dem Umzug eine kleinere Wohnung bzw. ein kleineres Haus. In der Summe kann mehr als jeder zweite Wegzug aus Wolfsburg seine Wohnraumanzahl durch den Umzug erhöhen. In Rückgriff auf Tab. 16 bedeutet diese Entwicklung absolut für Eigentümer im Mittel eine Erhöhung der Wohnfläche um gut 12 m<sup>2</sup> (+9%) bei konstanter Raumanzahl. Bei Mietern steigt die Raumanzahl minimal um 4%, die Wohnfläche jedoch deutlich um 16,8 m<sup>2</sup> (+24%).

**Tab. 19: Veränderung von Wohnfläche und Raumanzahl durch den Umzug – Überblick\***

Veränderung der Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Zuzug			Wegzug		
	Veränderung der Wohnraumanzahl					
	mehr Räume	keine Veränderung	weniger Räume	mehr Räume	keine Veränderung	weniger Räume
mehr Fläche	27%	11%	2%	55%	12%	3%
keine Veränderung	1%	5%	1%	1%	2%	1%
weniger Fläche	2%	10%	41%	1%	5%	20%

Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

\* Die Merkmalskombinationen sind mit Farben und Farbverläufen hinterlegt: Mehr und mehr (grün); weniger und weniger (rot); keine Veränderung und keine Veränderung (grau).

Die Veränderung verläuft wie bereits eingangs von Kapitel 8.1 beschrieben für jeden Zu- oder Wegzug unterschiedlich – abhängig von den prägenden soziodemographischen und wohnungsbezogenen Merkmalen. Nach Wolfsburg zugezogene Familien mit Kindern haben deutlich häufiger als die restlichen Zuzüge ihre Wohnraumanzahl erhöhen kön-

nen (47%, +17 Prozentpunkte). Unter den Neu-Wolfsburger Singles trifft das jedoch nur auf 13% zu (-17 Prozentpunkte). Paare bewegen sich dagegen im oben beschriebenen Durchschnitt aller Zuzüge. Wobei mit steigendem Alter der Befragten und damit auch bei Paaren mittleren Alters der Anteil steigt, die sich durch den Umzug vergrößern.

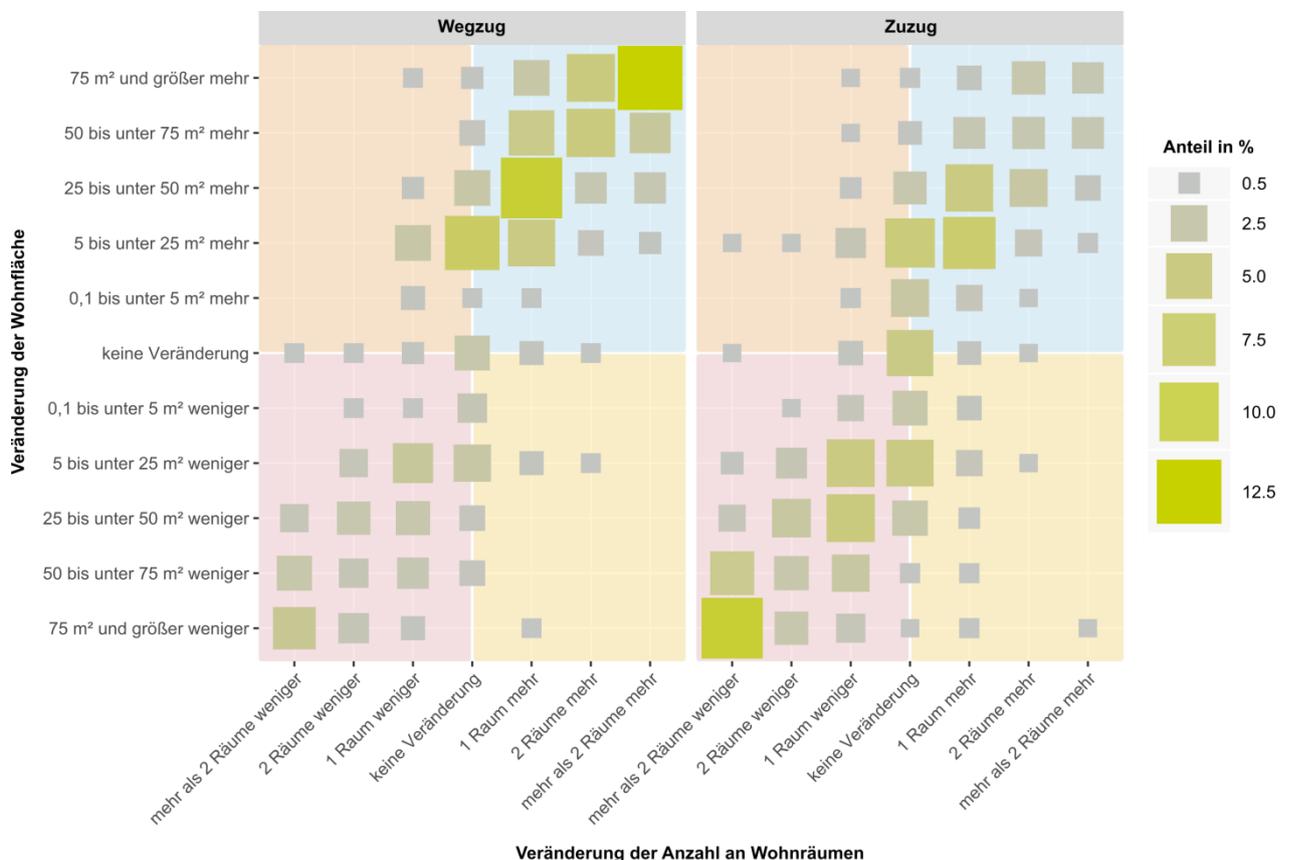
Junge Neu-Wolfsburger/innen, die vorwiegend alleine für Studium oder Ausbildung nach Wolfsburg ziehen, verkleinern sich überproportional häufig. Erwartungsgemäß vergrößern sich vor allem Eigentümer (51%). Auch Zuzüge aus städtischen Gebieten haben nach dem Umzug häufiger als der durchschnittliche Zuzug mehr Wohnräume zur Verfügung. Die Entwicklung der Wohnfläche korreliert stark mit den beschriebenen Veränderungen der Anzahl an Wohnräumen.

Bei den ehemaligen Wolfsburger/innen erhöhen vor allem Familien mit Kindern ihre Wohnfläche und die Wohnraumanzahl – 81% haben mehr Räume und 90% sogar mehr Wohnfläche nach dem Umzug. Das sind jeweils gut 20 Prozentpunkte mehr als im Durchschnitt aller Wegzüge. Wie bei den Zuzügen ist die Entwicklung bei den Singles gegenläufig. Entsprechend zeigt sich auch der Einfluss des Alters der Befragten. Nur rund 30% der 18 bis unter 25-Jährigen kann die Wohnfläche durch den Umzug steigern.

Auch die übrigen, bereits bei den Neu-Wolfsburger/innen beschriebenen Einflussfaktoren sind ähnlich: Eigentümer vergrößern sich deutlich häufiger als Mieter. Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser führen eher zum Anstieg der Wohnfläche als das bei Mehrfamilienhäusern der Fall ist. Mit Neubau geht überproportional häufig eine Erhöhung der Wohnraumanzahl einher. Bei einer Differenzierung nach Quell- und Zielgebieten des Umzugs korrespondiert die Entwicklung mit den dort jeweils dominierenden Altersgruppen und Haushaltstypen. So erhöhen 76% der Wegzüge ins ländliche Gebiet ihre Wohnfläche. Immerhin 40% der ehemaligen Bewohner/innen der Wolfsburger Ortsteile verringern jedoch die Wohnfläche.

Ergänzend zu den bisherigen Erläuterungen gibt Abb. 69 einen detaillierteren Einblick in die Veränderung von und den Zusammenhang zwischen Wohnfläche und Wohnraumanzahl durch den Umzug.

**Abb. 69: Zusammenhang von Wohnflächen- und Wohnraumanzahlentwicklung durch den Umzug**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
 \* Die grauen bis dunkelgrünen Würfel geben abhängig von ihrer Größe den Anteil an Haushalten in Prozent an. Vier Bereiche: blauer Bereich = mehr Fläche und Räume; roter Bereich = weniger Fläche und Räume; gelber Bereich = weniger Fläche und mehr Räume; orangener Bereich = mehr Fläche, weniger Räume

Dargestellt ist jeweils für Zu- und Wegzug in Klassen auf der vertikalen Achse die Veränderung der Wohnfläche und auf der horizontalen Achse die Veränderung der Anzahl an Wohnräumen. Die grauen bis dunkelgrünen Würfel geben abhängig von ihrer Größe den Anteil an Haushalten in Prozent an (siehe Skala auf der rechten Seite). Im blauen Bereich liegen Haushalte, die sowohl die Fläche als auch die Raumanzahl erhöhen konnten. Im roten Bereich unten links ist dagegen die Verringerung beider Werte wiedergegeben. Gelb (unten rechts) und orange (oben links) verdeutlichen eine Erhöhung von Raumanzahl oder Fläche bei gleichzeitiger Verringerung eines Wertes.

Bei den Zuzügen wird nun auch nochmal graphisch deutlich, was bereits anhand von Tab. 19 beschrieben wurde: Der Großteil der Wegzüge erhöht sowohl die Fläche als auch die Anzahl der Räume. Anhand der abgetragenen Größenklassen ist jedoch auch zu erkennen, dass es sich hierbei um teilweise deutliche Wohnungsvergrößerungen handelt. 28% der ehemaligen Wolfsburger/innen haben nach dem Umzug 50 m<sup>2</sup> oder mehr Wohnfläche sowie 2 Räume oder mehr zur Verfügung. Das ein Mehr an Wohnfläche nicht zwingend Wohnraum für mehr Menschen bedeutet macht auch die Tatsache deutlich, dass es Haushalte gibt, die zwar ihre Wohnfläche deutlich um mehr als 5 m<sup>2</sup> erweitern, jedoch keinen zusätzlichen Wohnraum haben (14%). Das deutet bei Neubauten bzw. Erstbezügen auf sich teils verändernde großzügigere Wohnungszuschnitte hin. Eine deutliche Verringerung der Wohnfläche von 25 m<sup>2</sup> oder mehr ist nur bei 17% der wegziehenden Haushalte zu beobachten.

Die Verteilung der Neu-Wolfsburger Haushalte fällt insgesamt homogener aus. So gibt es zwar einen Schwerpunkt unten links, wo 11% der Haushalte sich um 75 m<sup>2</sup> oder mehr Wohnfläche sowie um mehr als 2 Räume verkleinern. Der Großteil der Veränderungen bewegt sich jedoch im Bereich mittlerer Veränderungen. 20% haben sich jeweils zwischen 5 bis unter 50 m<sup>2</sup> vergrößert oder verkleinert und gleichzeitig die Raumanzahl nicht oder nur gering um einen Raum verändert. Die bei den Wegzügen erkennbare Tendenz der Vergrößerung der Wohnfläche (5 m<sup>2</sup> und mehr größer) bei konstanter oder geringerer Wohnraumanzahl ist bei den Zuzügen in abgeschwächter Form zu beobachten (11%).

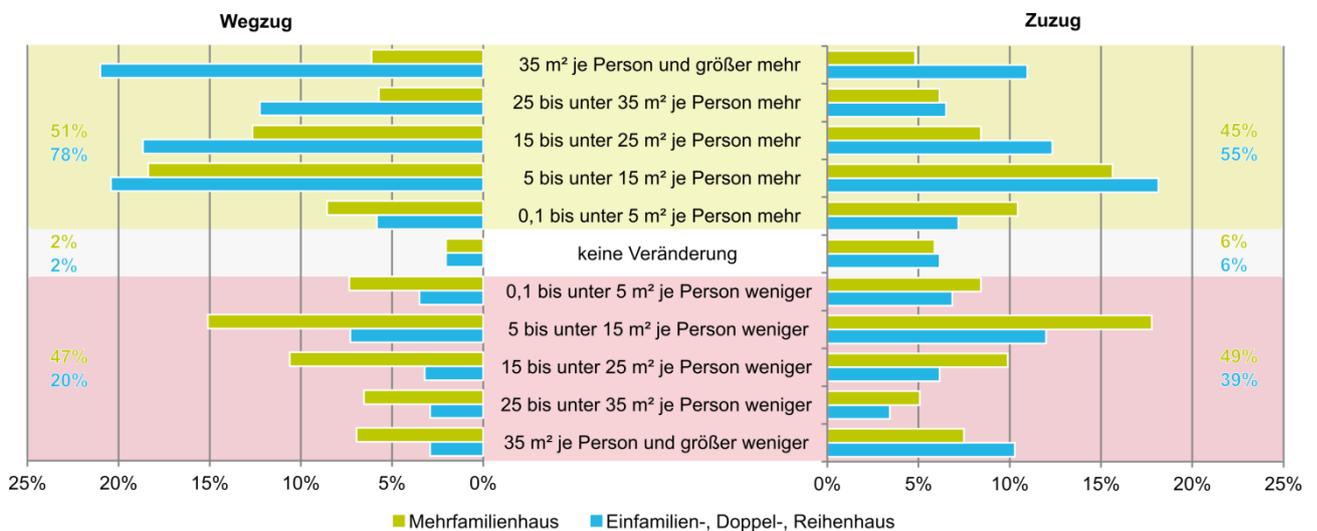
Die These, dass trotz einer Zunahme der Wohnfläche dennoch der verfügbare Wohnraum in Bezug auf die Einwohner/innen nicht steigt, kann unter anderem durch den Indikator der Belegungsdichte erklärt werden. Sie gibt wieder, wie viel Quadratmeter Wohnfläche je Person im Haushalt zur Verfügung steht. Steigt der Wert an, wächst also der Flächenverbrauch je Person. Durch die Relation zur Haushaltsgröße wird somit auch den Unterschieden zwischen verschiedenen Haushaltstypen Rechnung getragen.

Wie in Tab. 16 beschrieben, kommt es vor allem bei ehemaligen Wolfsburger/innen Mietern auch in Relation zur Haushaltsgröße zu einer deutlichen Zunahme des Flächenverbrauchs. Hatte vor dem Umzug in Wolfsburg jedes Haushaltsmitglied im Median 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung ist dieser Wert durch den Umzug um 29% auf 45,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Person angestiegen. Wegziehende Eigentümerhaushalte verringern ihren Flächenverbrauch dagegen leicht um 2,3 m<sup>2</sup> je Person. Allerdings liegt der Flächenverbrauch mit 53,3 m<sup>2</sup> je Person insgesamt auf einem deutlich höheren Niveau als bei Mieterhaushalten (+8 m<sup>2</sup> je Person) – und das trotz der im Schnitt größeren Haushalte. Ursächlich hierfür sind die unterschiedlichen Gebäudetypologien, wie durch Abb. 70 noch herausgestellt wird.

Bei den Neu-Wolfsburger Mietern steht einer leichten Verkleinerung der absoluten Wohnfläche dennoch eine Verringerung der Belegungsdichte bzw. eine Erhöhung der Wohnfläche je Person gegenüber (40 m<sup>2</sup> je Person, +11%). Dies ist vor allem bedingt durch die Reduzierung der Haushaltsgröße durch den Umzug nach Wolfsburg. Unter den Eigentümerhaushalten gibt es eine ähnliche Entwicklung. Die Wohnfläche sinkt durch den Umzug um 10 m<sup>2</sup> auf 120 m<sup>2</sup>, wohingegen die Wohnfläche in Relation zur Haushaltsgröße um 5 m<sup>2</sup> auf 50 m<sup>2</sup> je Person zunimmt.

In Abb. 70 ist die Veränderung der Belegungsdichte durch den Umzug für Zu- und Wegzüge differenziert nach dem Gebäudetyp dargestellt. Durch diese Abbildung werden zwei Punkte quantifizierbar:

1. Anteil der Haushalte die ihre Wohnfläche je Person vergrößert bzw. verkleinert haben.
2. Über die aufgeführten Größenklassen Abschätzung des Umfangs der Veränderung.

**Abb. 70: Veränderung der Belegungsdichte (Wohnfläche in m<sup>2</sup> je Person im Haushalt) durch den Umzug**


Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

Unter den ehemaligen Wolfsburger/innen kommt es durchweg zu einem Anstieg des Wohnflächenverbrauchs je Person (67% mehr versus 31% weniger). 51% der Mehrfamilienhausbewohner haben nach dem Umzug mehr Wohnfläche je Person zur Verfügung – 47% von ihnen weniger. Der oben beschriebene Anstieg des Wohnflächenverbrauchs ist vor allem auf die Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbewohner zurückzuführen. 78% bewohnen nach dem Umzug mehr Wohnfläche je Person. Immerhin ein Fünftel der weggezogenen Haushalte verfügt nach dem Umzug über 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Person mehr. Fast 40% entfällt auf die Vergrößerung zwischen 5 bis unter 25 m<sup>2</sup> je Person. Kommt es zu einer Erhöhung der Belegungsdichte bei ehemaligen Wolfsburger Haushalten, dann verringert sich der Wohnflächenanspruch je Person vor allem im Bereich 5 bis unter 15 m<sup>2</sup> je Person.

Auch die Zuzüge erhöhen mehrheitlich die Wohnfläche je Person (48% mehr versus 46% weniger) – allerdings sind es im Gegensatz zu den weggezogenen Haushalten insbesondere 39% der Bewohner/innen von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, die nach dem Umzug weniger Fläche je Person zur Verfügung haben. 55% dieser Gruppe steigert jedoch auch hier den Wohnflächenanspruch je Person. Anders als bei den Wegzügen konzentriert sich die Zunahme jedoch etwas stärker auf die kleineren Größenklassen von 5 bis unter 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche mehr je Person. 49% der Haus-

halte in Mehrfamilienhäusern erhöhen ihre Belegungsdichte. Fast 18% hat dabei vor allem einen Verlust von Wohnfläche je Person im Bereich von 5 bis unter 15 m<sup>2</sup> hinzunehmen.

Werden die Veränderungen wie schon bei den vorangegangenen Parametern der Wohnfläche und Anzahl der Wohnräume differenziert, zeigen sich in der Summe ähnliche Tendenzen und somit auch ähnliche Einflussfaktoren auf die Entwicklung der Wohnfläche je Person: Mit steigendem Einkommen wächst auch der Wohnflächenanspruch je Person im Haushalt; Jüngere Befragte bis unter 25 Jahre haben nach dem Umzug häufiger als die restlichen Zu- bzw. Wegzüge weniger Wohnfläche je Person zum Bewohnen – bei den 25 bis unter 50-Jährigen entwickeln sich der Wohnflächenanspruch je Person dagegen häufiger positiv. Ebenso verhält es sich, wie in den bisherigen Ausführungen bereits dargestellt, zwischen Mietern und Eigentümern sowie zwischen Bewohner/innen von Mehrfamilien- und Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern. Neubau geht nicht nur häufiger mit einer absoluten Steigerung der Wohnfläche einher, sondern auch mit einer erhöhten Wohnfläche je Person.

Zugezogene Haushalte aus städtischen Gebieten bzw. weggezogene Haushalte in ländliche Gebiete erhöhen die Wohnfläche je Person überdurchschnittlich oft. Umgekehrte Vorzeichen sind bei ehemaligen Wolfsburger/innen, die in städtisches Gebiet verziehen, zu konstatieren. Innerhalb von

Wolfsburg lässt sich eine ähnliche Verschiebung beim Vergleich von Kernstadt und Ortsteilen feststellen.

Signifikante Unterschiede beim Vergleich der Verschiebungen bei der Wohnfläche und Wohnraumanzahl mit der Entwicklung der Belegungsdichte gibt es nur bei der Unterscheidung nach Haushaltstypen. So haben sowohl zu- als auch wegziehende Singles nach ihrem Umzug absolut weniger Wohnfläche zur Verfügung. Jedoch steigt die Wohnfläche je Person stark an. Das bedingt zum einen die Tatsache, dass jetzige Single-Haushalte vorher zum Teil in größeren Haushalten gelebt haben, zum anderen zeigt sich hier aber auch der allgemeine Trend der Wohnflächenzunahme je Person sowie der Einfluss von differenzierten Lebensstilen und -biographien.

### 8.1.3 Veränderung der Wohnkosten

Da insbesondere ein Großteil der Wegzüge aus Wolfsburg die hohen Wohnkosten (Miete oder Eigentum) bzw. das schlechte Preis-Leistungs-Verhältnis der Wohnung/des Hauses als einen ausschlaggebenden Umzugsgrund nannten, ist zu vermuten, dass diese Haushalte ihre monatlichen Wohnkosten durch den Umzug reduzieren konnten. Ob und wie die Wohnkosten sich tatsächlich verändert haben, soll über den Abgleich der Wohnkosten absolut und der Kosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche vor und nach dem Umzug gezeigt werden.

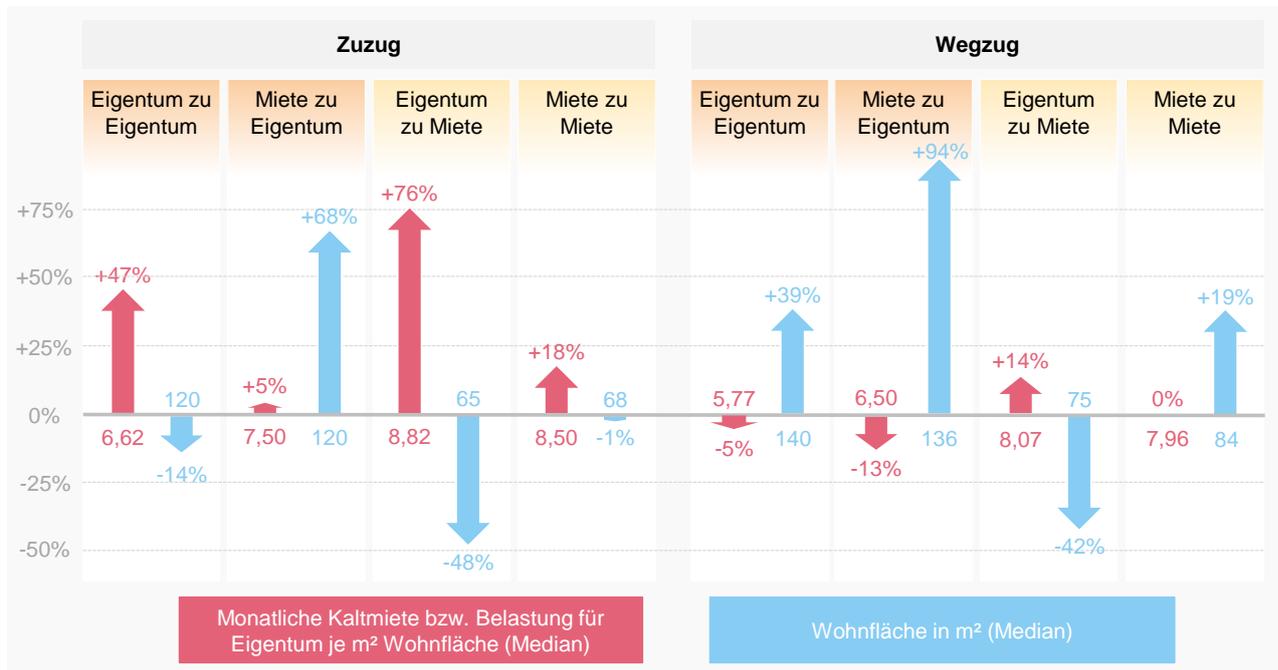
Bereits in Kapitel 4.3 wurde die monatliche Belastung für Eigentum sowie die Mietkosten nach dem Umzug thematisiert (siehe Tab. 10 und Abb. 14). Es sei an dieser Stelle noch einmal betont, dass die Angaben der Befragten, häufig über der reinen Netto-Kaltmiete liegen, da diese einen ungefähren Betrag zum Beispiel aus ihrem Kontoauszug angeben. Darin sind zumeist Betriebskosten oder sonstige Mietzuschläge, wie z. B. für einen Stellplatz, enthalten. Deshalb weichen die Angaben zu Wohnkosten zum Teil deutlich von z. B. den Mieten aus der Wolfsburger Mietmarktanalyse ab (siehe Tab. 11).

Zum Einstieg in die Veränderung der Wohnkosten erfolgt ein Überblick für Zu- und Wegzüge. Zur besseren Vergleichbarkeit wird dabei insbesondere die monatliche Belastung für Eigentum je m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. die Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche als relatives

Maß für die Wohnkosten betrachtet. Zur Einordnung bedarf es zugleich aber der Analyse der absoluten Wohnkosten. Schließlich erfolgt die Veränderung der Wohnfläche, wie im vorigen Kapitel beschrieben, unterschiedlich. Eine Zu- oder Abnahme der Wohnkosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche ist nicht zwingend gleichzusetzen mit einer Zu- oder Abnahme der absoluten Wohnkosten. Bei 67% der Zuzüge sind die Wohnkosten je m<sup>2</sup> durch den Umzug gestiegen – die absoluten monatlichen Wohnkosten haben sich jedoch für nur 59% der Zugezogenen erhöht.

Unter Betrachtung der ehemaligen Wolfsburger/innen wird noch deutlicher, dass die relativen Wohnkosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche einer Einordnung bedürfen. So konnten zwar 57% und damit die Mehrheit die Kosten je m<sup>2</sup> senken (42% zahlen mehr nach dem Umzug), allerdings haben sich für mehr als zwei Drittel der befragten Wegzüge die absoluten monatlichen Wohnkosten erhöht (Anstieg der absoluten Wohnkosten um 31% auf 700 Euro). Selbst durch Relation dieser Entwicklung mit der Veränderung der Haushaltsgröße durch den Umzug bleibt ein deutlicher, wenn auch etwas geringerer absoluter Kostenanstieg über alle Wegzüge hinweg festzuhalten (Anstieg der absoluten Wohnkosten um 18% auf 325 Euro je Person im Haushalt). Da sich die Haushaltsgröße der Zuzüge im Gegensatz zu den Wegzügen durch den Umzug eher verringert hat, führt die beschriebene Relativierung der monatlichen Wohnkosten zu einem prozentual noch stärkeren Anstieg der Kosten je Haushaltsmitglied. Die Wohnkosten sind durch den Umzug um 15% auf 575 Euro monatlich angestiegen. Die Kosten je Haushaltmitglied sind dagegen sogar um 32% auf 342 Euro angestiegen.

Da die Veränderung der Wohnkosten vor allem von der Wohnform abhängig ist, erfolgt in Abb. 71 eine differenzierte Betrachtung. Dargestellt sind die Veränderung der Wohnfläche und der Wohnkosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zudem ist die Überschrift der Abb. 71 bewusst als Frage formuliert. Unter der Annahme, dass sich bei Wegzügen die Wohnkosten durch den Umzug verringern sowie parallel dazu die Wohnfläche steigt – und die Entwicklung bei den Zuzügen entgegengesetzt verläuft – wird von sogenannten „korrespondierenden Röhren“ ausgegangen.

**Abb. 71: Korrespondierende Röhren „Wohnkosten“ und „Wohnfläche“ für Zuzug und Wegzug nach der Veränderung der Wohnform\***


Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
 \*Veränderung durch den Umzug in Prozent sowie Zustand nach dem Umzug

Diese Annahme lässt sich nur für zwei Gruppen bestätigen: Zum einen für diejenigen Haushalte, die von Eigentum zu Eigentum wechseln und zum anderen, wenn auch eingeschränkt, für Haushalte die dem Mietverhältnis treu bleiben. Neu-Wolfsburger/innen, die aus Eigentum kommen und in Eigentum ziehen, zahlen nach dem Umzug mit 6,62 Euro je m<sup>2</sup> 44% mehr. Dagegen hat sich die Wohnfläche um 14% auf 120 m<sup>2</sup> verringert. Im Verhältnis zum relativ hohen Anstieg der Kosten je m<sup>2</sup> sind die absoluten Wohnkosten moderat um 22% auf 783 Euro monatlich angewachsen. Da sich die Haushaltsgröße dieser Gruppe, die rund 10% der gesamten Zuzüge ausmacht, jedoch verringert hat, sind Kosten je Person im Haushalt dagegen sogar im Schnitt um 60% auf 312 Euro monatlich gestiegen.

Bei den 13% der ehemaligen Wolfsburger/innen, die von Eigentum in Eigentum ziehen, zeigt sich eine umgekehrte Entwicklung. Die Wohnfläche erhöht sich deutlich um 39% auf 140 m<sup>2</sup>. Parallel sinken die Wohnkosten dagegen auf 5,77 Euro je m<sup>2</sup> – ein Rückgang von 5%. Absolut bedeutet das jedoch einen Anstieg der monatlichen Wohnkosten um 50% auf 900 Euro. Auch die Berücksich-

tigung etwaiger Haushaltsgrößenveränderungen kann diesen Anstieg nicht mildern.

Die zweite korrespondierende Entwicklung ist bei der deutlich größeren Gruppe der Miete zu Miete Umziehenden zu beobachten. 52% der Neu-Wolfsburger/innen zahlen nach dem Umzug mit 8,50 Euro je m<sup>2</sup> monatlich rund 18% Kaltmiete mehr. Die Wohnfläche verringert sich minimal um ein Prozent auf 68 m<sup>2</sup>. Damit steigt die absolute Kaltmiete je Haushaltsmitglied durch den Umzug um fast ein Fünftel auf 340 Euro monatlich an.

Unter den 40% der Wegzüge, die bei einem Mietverhältnis geblieben sind, erhöht sich vor allem die Wohnfläche deutlich um 19% auf 84 m<sup>2</sup>. Die Miete je m<sup>2</sup> bleibt dagegen mit 7,96 Euro unverändert. Damit zahlen ehemalige Wolfsburger/innen am neuen Wohnort zwar mit 620 Euro absolut rund 70 Euro mehr Miete als die zugezogenen Mieter, allerdings liegen die monatlichen Kosten in Relation zur Haushaltsgröße unterhalb der Zuzüge (325 Euro je Person).

Sowohl Zuzüge als auch Wegzüge die ihr Mietverhältnis aufgeben, um Eigentum zu erwerben, erhöhen ihre Wohnfläche deutlich. Ist bei den Neu-Wolfsburger/innen ein Anstieg von 68% auf 120 m<sup>2</sup>

zu beobachten, so findet bei den ehemaligen Wolfsburger/innen sogar nahezu eine Verdopplung der Wohnfläche auf 136 m<sup>2</sup> statt. Die Wohnkosten entwickeln sich jedoch gegensätzlich. Zugezogene zahlen mit 7,50 Euro je m<sup>2</sup> rund 5% mehr nach dem Umzug. Die weggezogenen erzielen am neuen Wohnort eine geringere Kostenbelastung bezogen auf den m<sup>2</sup> Wohnfläche (6,50). Die Kosten haben sich um 13% reduziert – somit haben die Wegzüge vor ihrem Umzug genauso viel in Wolfsburg gezahlt, wie die Zuzüge jetzt. Durch den unterschiedlich starken Anstieg der Wohnfläche ist jedoch in der absoluten Betrachtung der monatlichen Wohnkosten kaum ein Unterschied zu erkennen.

Wer von Eigentum zu Miete wechselt, verzichtet am neuen Wohnort auf Wohnfläche, wenngleich der Quadratmeterpreis deutlich ansteigt. Die nach Wolfsburg Zugezogenen haben im Schnitt 48% ihrer vorherigen Wohnfläche verloren und wohnen nun auf 65 m<sup>2</sup>. Ähnlich viel Wohnfläche weniger haben die Wegzüge zu verzeichnen (75 m<sup>2</sup>, -42%). Vor allem bei den Zuzügen steigen dagegen die Wohnkosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche deutlich auf 8,52 Euro an (+76%). Absolut bleibt monatlich dennoch eine Ersparnis von rund 7% (560 Euro nach dem Umzug). Durch die Verringerung der Haushaltsgröße sind die monatlichen Kosten je Haushaltsmitglied jedoch um gut 50% auf 350 Euro angestiegen. Unter den weggezogenen Haushalten fällt der Anstieg mit 14% auf 8,07 Euro je m<sup>2</sup> moderater aus – sie hatten aber in Wolfsburg bereits ein höheres Kostenniveau. Anders als bei Zuzügen, können die Wegzüge auch ihre absoluten monatlichen Wohnkosten um 30% auf 558 Euro verringern. Selbst nach Relativierung mit der Haushaltsgröße bleibt eine Ersparnis stehen.

Insbesondere für die verzogenen ehemaligen Wolfsburger/innen, die häufig ihre Wohnkosten je m<sup>2</sup> senken konnten, bleibt an dieser Stelle folgendes festzuhalten: Die durch den Umzug teilweise erzielten günstigeren Boden- und Mietpreise werden häufig durch Steigerung der Wohnfläche überkompensiert. Im Resultat steht trotz einer Verringerung der Wohnkosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche dennoch eine Erhöhung der absoluten Wohnkosten. Wird gleichzeitig die Entwicklung der Haushaltsgröße durch den Umzug berücksichtigt, relativiert sich die Überkompensation ein wenig – aber nicht vollständig. Somit ist ein Teil des Wohnkostenan-

stiegs durch den Umzug auf eine erhöhte Wohnflächeninanspruchnahme je Person zurückzuführen. In Bezug auf Abb. 71 konnten somit lediglich Haushalte, die von Eigentum in Miete gezogen sind auch die absoluten monatlichen Wohnkosten senken.

Die Gründe für die Wahl des neuen Wohnstandortes sind Folge der persönlichen Bedürfnisse, und diese richten sich nicht nur auf die Wohnfläche. Es ist ein vielschichtiger Prozess, der wie in diesem Bericht aufgezeigt mit immer individueller werdenden Lebensverläufen verbunden ist. In der Folge verändern sich die umziehenden Haushalte äußerst differenziert. Daher folgt nun am Beispiel der in Miete gezogenen Zu- und Wegzüge eine detailliertere Betrachtung weiterer Einflussfaktoren der Wohnkostenentwicklung.

In Abb. 72 sind der Median der monatlichen Kaltmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche vor und nach dem Zuzug sowie die absolute Veränderung aufgetragen. Rote Kästen deuten dabei auf eine Zunahme der Miete je m<sup>2</sup> und Grüne auf eine Abnahme hin. Letztere sind, wie bereits die obigen Ausführungen zu Abb. 71 gezeigt haben, bei in Miete gezogenen Zuzügen nicht vorhanden. Die Miete hat sich im Schnitt um 1,69 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche (+24%) erhöht.<sup>15</sup>

Mit steigendem Haushaltsnettoeinkommen kommt es zu einer Erhöhung des Quadratmeterpreises – 8,50 Euro je m<sup>2</sup> bei Einkommen bis unter 3.000 Euro und schon 9,23 je m<sup>2</sup> bei Einkommen von 4.000 bis unter 5.000 Euro monatlich. Höhere Einkommen leisten sich zudem größere Preisanstiege. Wird jedoch die absolute monatliche Miete in Relation zur Entwicklung der Haushaltsgröße gesetzt, so ist mit steigendem Einkommen eine Abnahme der Kosten je Person zu erkennen. Im Resultat entsteht eine bimodale Verteilung: Haushalte mit geringerem Nettoeinkommen (2.000 bis unter 3.000 Euro) zahlen bis zu 370 Euro je Person im Monat, Haushalte mit einem Einkommen von 4.000 bis unter 5.000 Euro zahlen mit 300 Euro je Person am wenigsten und bei Haushalten mit noch höherem Einkommen steigen die monatlichen Mietkosten je Person wieder deutlich auf bis zu

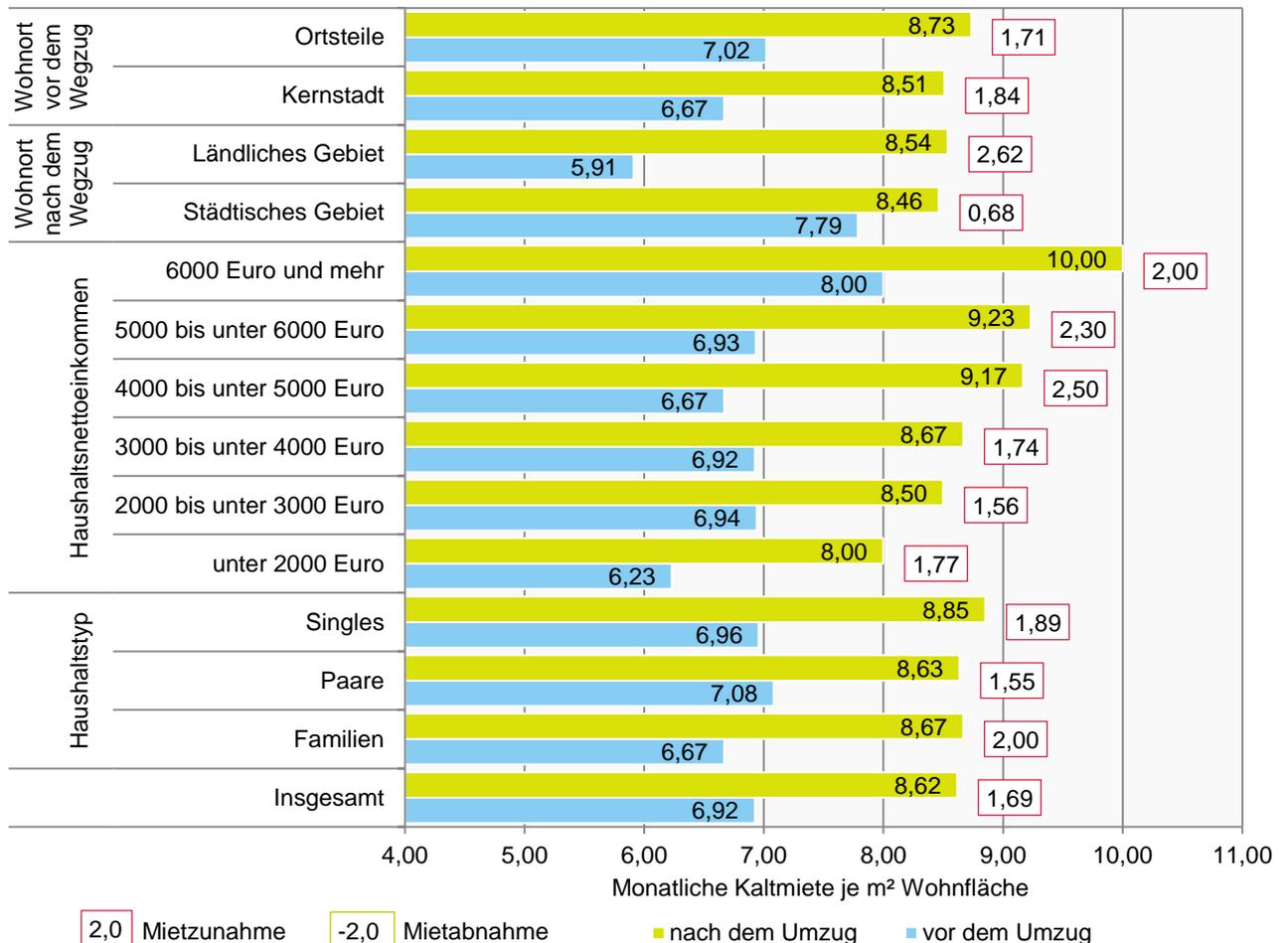
<sup>15</sup> Abweichungen zu den in Abb. 71 bisher dargestellten Zahlen können entstehen, da in diesem Fall nur der Zustand „Miete“ nach dem Umzug entscheidend ist. Vorher können diese Haushalte in Eigentum oder Miete gewohnt haben.

445 Euro an. Entscheidenden Einfluss hat somit die Entwicklung der Haushaltsgröße.

Singles haben mit 8,85 Euro (+1,89 Euro) von allen Haushaltstypen nach dem Zuzug die höchsten Mietkosten je m<sup>2</sup>. In Verhältnis zur Wohnfläche bleiben die absoluten Kosten der Singles jedoch unverändert. Familien mit Kindern und Paare zahlen in Wolfsburg ähnlich viel (8,67 bzw. 8,63 Euro je m<sup>2</sup>). Zugleich nimmt aber die Wohnfläche im Schnitt zu, sodass absolut 700 (+37%) bzw. 610 Euro (+30%) monatlich zu zahlen sind.

Neu-Wolfsburger/innen, die aus dem ländlichen Umland zuziehen haben eine deutlich größere Kostensteigerung zu verzeichnen (+2,62 Euro), als jene aus städtischem Gebiet (+0,68 Euro). Das Mietniveau je m<sup>2</sup> ist nach dem Umzug dafür nahezu identisch, sodass der starke Anstieg bei den Zuzügen aus dem ländlichen Gebiet vor allem auf die höhere Flächeninanspruchnahme zurückzuführen ist. Denn die absoluten monatlichen Mietkosten lagen bei beiden Gruppen vor dem Umzug auf identischem Niveau von 500 Euro.

**Abb. 72: Monatliche Kaltmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Median) vor und nach dem Umzug\* der in Miete gezogenen Zuzüge**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
 \*Zusätzlich absolute Veränderung der Medianmiete durch den Umzug

Bei den ehemaligen Wolfsburger/innen, die am neuen Wohnort zur Miete wohnen, gibt es teilweise ähnliche Entwicklungen aber auch deutliche Unterschiede. Bereits aus Abb. 71 ging hervor, dass die Mietsteigerungen je m<sup>2</sup> Wohnfläche für die Wegzüge in Miete insgesamt deutlich geringer als bei den

Zuzügen ausfallen (+0,24 auf 8,16 Euro je m<sup>2</sup>). So finden sich jetzt auch grüne Kästen in der Abbildung, die einen Rückgang der Miete je m<sup>2</sup> signalisieren.

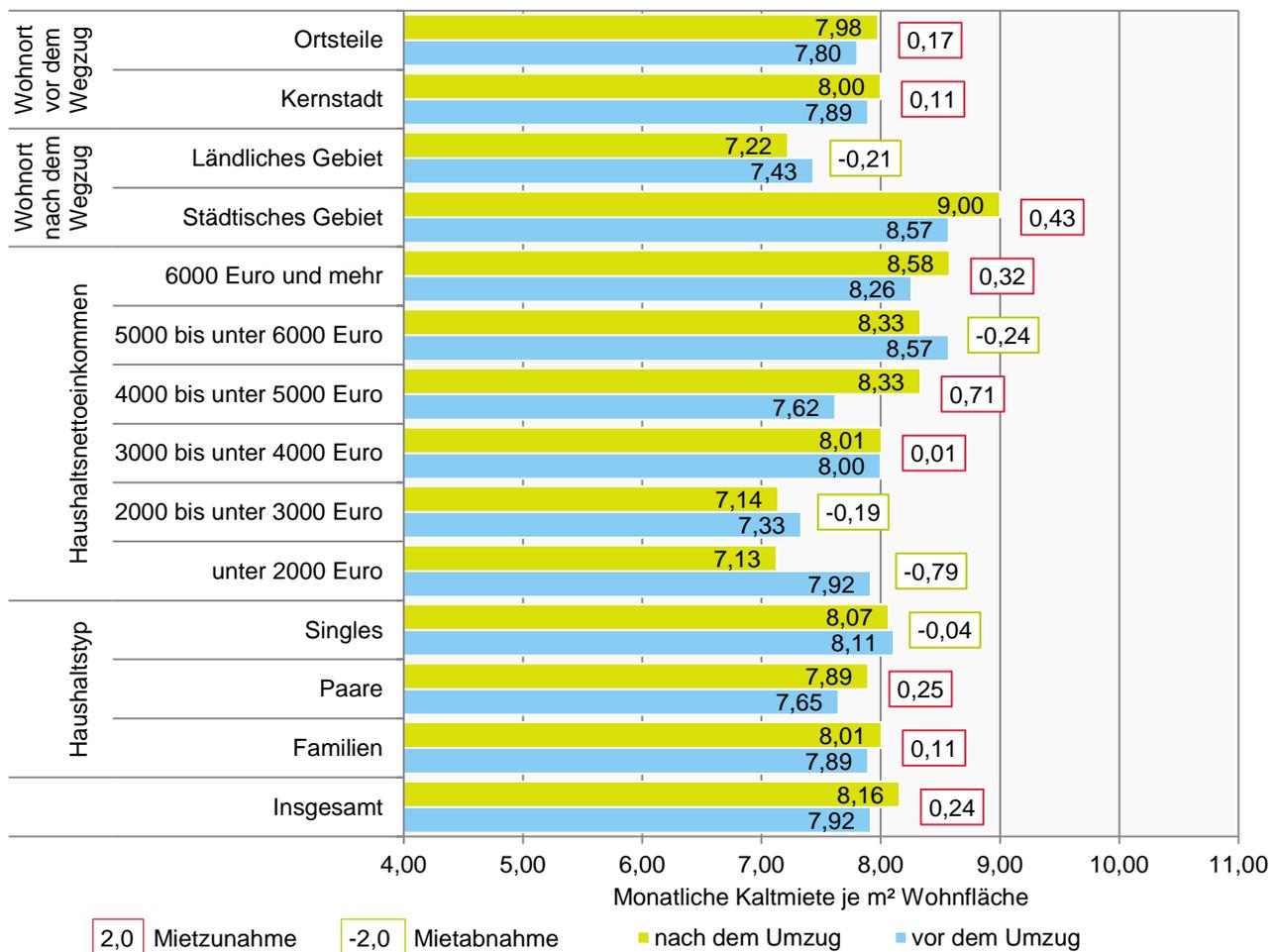
Die Staffelung nach dem Haushaltsnettoeinkommen verläuft analog zu der bei den Zuzügen (siehe

Abb. 72) – jedoch auf insgesamt geringerem Niveau. Dennoch liegen die absoluten monatlichen Mietzahlungen auf dem Niveau der Zuzüge, teilweise sogar darüber.

Das Zielgebiet des Umzugs betreffend gibt es einen deutlichen Unterschied zwischen städtischem und ländlichem Gebiet. Wegzüge mit einem Mietverhältnis im ländlichen Umland verringern ihre ohnehin im Vergleich unterdurchschnittlichen Kosten je m<sup>2</sup> nochmals um 0,21 auf 7,22 Euro. Wegzüge

in städtisches Gebiet haben schon vorher in Wolfsburg mit 8,57 Euro je m<sup>2</sup> überdurchschnittlich viel gezahlt und dieser Wert hat sich nochmal um 0,43 Euro erhöht. Insbesondere aufgrund der urbanen Struktur und der damit verbundenen Mietobjekte mit geringerer Wohnungsfläche als im ländlichen Umland, zahlen Wegzüge in städtisches Gebiet am neuen Wohnort absolut fast genauso viel Kaltmiete wie jene, die ins ländliche Umland gezogen sind (620 Euro zu 600 Euro).

**Abb. 73: Monatliche Kaltmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Median) vor und nach dem Umzug\* der in Miete verzogenen Wegzüge**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wandermotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
\*Zusätzlich absolute Veränderung der Medianmiete durch den Umzug

### 8.2 Entwicklung der Wohnzufriedenheit durch den Umzug

Neben der Entwicklung der quantitativ messbaren Wohnmerkmale spielt auch die subjektive Wohnzufriedenheit der Befragten sowie ihre Veränderung durch den Umzug eine entscheidende Rolle. Im

Rahmen der Wandermotivbefragung wurden die Zuzüge sowie die Wegzüge deswegen zu ihrer Wohnzufriedenheit vor und nach dem Umzug befragt – zunächst allgemein und im Anschluss detailliert nach ausgewählten Kriterien zum Wohnort sowie Wohnumfeld.

Die Antworten der Zu- und Wegzüge auf die Frage nach der allgemeinen Zufriedenheit mit dem Wohnort und der Wohnung/dem Haus sind in Abb. 74 dargestellt. Daraus wird deutlich, dass die Befragten vor und nach ihrem Umzug insgesamt zufrieden mit ihrem Wohnort sowie ihrer Wohnung/ihrem Haus sind bzw. waren. Insgesamt steigt die Zufriedenheit mit dem neuen Wohnort bzw. der neuen Wohnung/dem neuen Haus an.

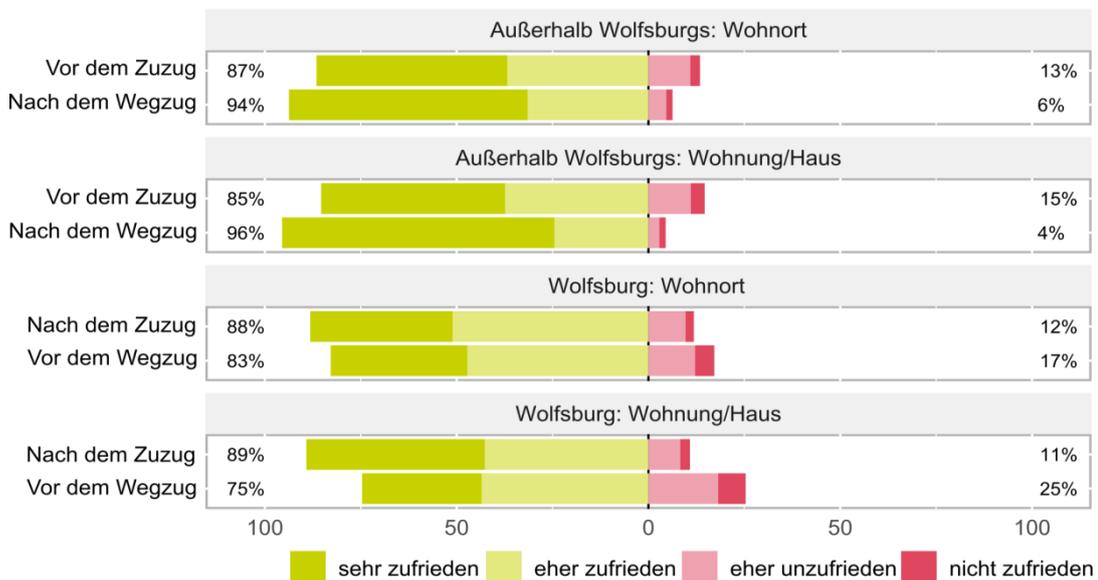
Die Neu-Wolfsburger/innen sind mit ihrem früheren Wohnort (87%) und ihrer früheren Wohnung/ihrem früheren Haus (85%) zufriedener als die Wegzüge mit ihren früheren Wohnverhältnissen in Wolfsburg (83% bzw. 75%). In beiden Fällen ist die Zufriedenheit mit dem Wohnort größer als mit der Wohnung/dem Haus.

Durch den Umzug verbessern sich vor allem die Zufriedenheitswerte der ehemaligen Wolfsbur-

ger/innen deutlich. So sind 94% von ihnen mit dem neuen Wohnort und sogar 96% mit der neuen Wohnung/dem neuen Haus zufrieden. Auch die Zuzüge sind in Wolfsburg zufriedener als vor dem Umzug. Allerdings steigen die Zufriedenheitswerte nur moderat um 2 bzw. 4 Prozentpunkte auf 88% für den Wohnort und 89% für die Wohnung/das Haus. Hinzukommt, dass die ehemaligen Wolfsburger/innen am neuen Wohnort zu größeren Anteilen als vor dem Umzug sogar sehr zufrieden sind (ca. 2/3). Ähnlich sieht es bei den Zuzügen vor dem Umzug aus.

Die höchsten Werte zur Unzufriedenheit können den weggezogenen Haushalten zugeordnet werden. Insbesondere zur ehemaligen Wohnung/zum ehemaligen Haus äußern sich 25% kritisch.

**Abb. 74: Allgemeine Zufriedenheit mit dem Wohnort und der Wohnung/dem Haus vor und nach dem Umzug**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

Auch an dieser Stelle ergeben sich für bestimmte Detailgruppen der Zu- und Wegzüge jedoch abweichende Ergebnisse. Im Vergleich zu allen Zuzügen sieht die Zufriedenheit differenziert nach der Wohnform, dem Alter sowie nach Haushaltstypen wie folgt aus:

- Eigentümer/innen sind vor allem nach dem Umzug in Wolfsburg deutlich zufriedener mit ihrer Wohnung/ihrem Haus (97%, +7,8 Pro-

zentpunkte). Auch die Zufriedenheit mit dem Wohnort Wolfsburg liegt 5,8 Prozentpunkte über dem Schnitt.

- Zugezogene Mieter/innen sind insgesamt leicht unzufriedener als der Durchschnitt aller Zuzüge.
- Vor allem ältere Befragte zwischen 50 und 65 Jahren waren am alten Wohnort häufiger unzufrieden (79%, -7,0 Prozentpunkte). Jedoch

ist diese Gruppe ähnlich wie die Eigentümer mit Wolfsburg als Wohnort überdurchschnittlich zufrieden (96%, 7,7 Prozentpunkte).

- Es sind vor allem jüngere Zuziehende bis unter 35 Jahre, die vor dem Umzug zufriedener waren als jetzt in Wolfsburg (85%, -3,3 Prozentpunkte).
- Analog zu den Abweichungen bei bestimmten Altersgruppen sind – wenn auch mit geringeren Unterschieden – diese auch nach Haushaltstypen sichtbar. Familien mit Kindern sowie Paare sind mit Wolfsburg und ihrer neuen Wohnung/ihrem neuen Haus häufiger zufrieden als die restlichen Zuzüge. Singles, insbesondere Jüngere, sind häufiger unzufrieden.

Ähnliche Unterschiede sind beim Vergleich der beschriebenen Detailgruppen zu allen Wegzügen festzuhalten:

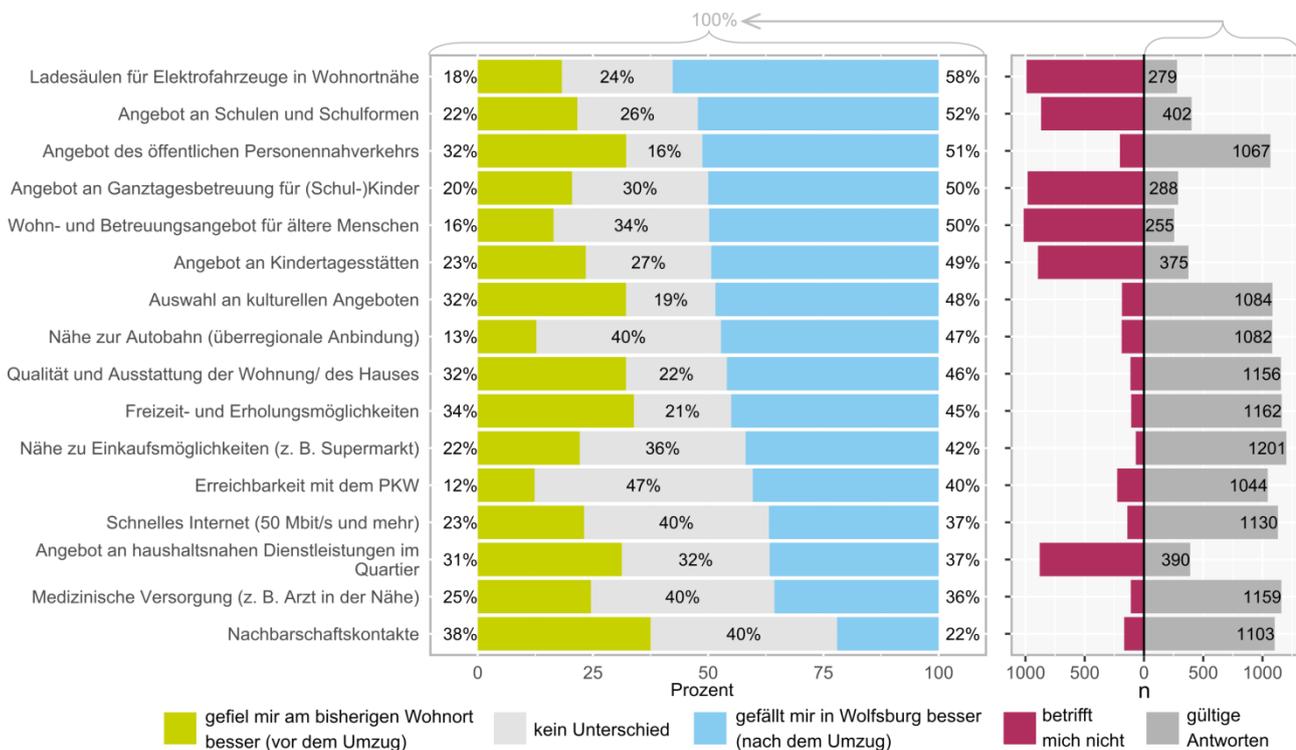
- Mieter/innen sind wie schon bei den Zuzügen unzufriedener als die Eigentümer/innen – und das vor allem mit dem Wohnort Wolfsburg. Nur 79% (-4 Prozentpunkte) der Mieter waren

zufrieden, bei den Eigentümern waren es 87% (+4 Prozentpunkte).

- Befragte ehemalige Wolfsburger/innen bis unter 35 Jahren liegen bei allen Zufriedenheitswerten nahezu im Schnitt aller Wegzüge.
- Die 30 bis unter 50-Jährigen waren zwar überdurchschnittlich zufrieden mit Wolfsburg, jedoch nicht mit Ihrer Wohnung/ihrem Haus (71%, -3,2 Prozentpunkte).
- Unter den Familien mit Kindern war der Wohnort Wolfsburg am beliebtesten. 89% gaben an zufrieden zu sein – unter allen Wegzügen sind es nur 83%. Im Zusammenhang mit den Umzugsgründen wird dagegen die überdurchschnittlich hohe Unzufriedenheit mit der Wolfsburger Wohnung/dem Wolfsburger Haus deutlich (71%, -3,2 Prozentpunkte).

Die Befragten wurden gebeten, ausgewählte Aspekte im Vergleich jetziger und früherer Wohnort zu bewerten. Die Antwort auf die Frage, was den Neuwolfsburger/innen am früheren Wohnort besser gefiel bzw. was ihnen jetzt in Wolfsburg besser gefällt, ist in Abb. 75 zu sehen.

**Abb. 75: Vergleich des jetzigen und früheren Wohnortes, der Wohnumgebung sowie der Wohnung – Zuzug**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wandermotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
 \*\*Betrifft mich nicht“-Angaben sind nicht in der Skala dargestellt. Zur Interpretation der Verhältnisse zeigt das Histogramm auf der rechten Seite die Anzahl gültiger Stimmen (grau), die in die Skala eingeflossen sind.

Die Antworten sind absteigend nach „gefällt mir in Wolfsburg besser“ sortiert. Da bestimmte Aspekte, wie „Ladesäulen für Elektrofahrzeuge in der Nähe“ nicht für jeden Befragten zutreffen, konnte „betrifft mich nicht“ gewählt werden. Die grauen Balken ganz rechts geben somit die gültigen Antworten bzw. die Anzahl Befragten wieder, die diesen Aspekt bewertet haben.

Der höchste Anteil mit einer „gefällt mir in Wolfsburg besser“-Bewertung kann dem Angebot an Ladesäulen für E-Fahrzeuge in Wohnortnähe zugeordnet werden (58%). Allerdings haben nur gut ein Fünftel der Zuzüge diese Frage beantwortet bzw. ist das Angebot nur für diese kleine Gruppe von Bedeutung. Daneben gefallen den Neu-Wolfsburger/innen vor allem die Bereiche der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie der ÖPNV überwiegend besser als vor dem Umzug. Für lediglich 12% der Befragten hat sich die Erreichbarkeit mit dem PKW durch den Umzug verschlechtert, immerhin 40% konnten ihre Situation durch den Umzug nach Wolfsburg sogar verbessern. Nur geringe Unterschiede gibt es beim schnellen Internet und dem Angebot an haushaltsnahen Dienstleistungen im Quartier. Am negativsten fällt die Bewertung für Wolfsburg in der Kategorie Nachbarschaftskontakte aus, mit der 38% der Befragten am vorherigen Wohnort zufriedener waren.

Werden die Ergebnisse differenzierter betrachtet, ergeben sich einige Unterschiede. Eigentümern gefällt das Angebot an Ladesäulen in Wolfsburg seltener besser als den Mietern. Hier wird der höhere Bedarf an Ladepunkten in Mehrfamilienhausgebieten ohne eigenen Stellplatz deutlich.

53% der Befragten zwischen 50 bis unter 65 Jahren gefällt das Angebot des ÖPNV besser als am vorherigen Wohnort (+21 Prozentpunkte im Vergleich zu allen Zuzügen). Insgesamt bewerten die Befragten mit steigendem Alter den Wohnort Wolfsburg öfter besser als den alten Wohnort.

Dagegen wird bei Zuzügen aus städtischen Gebieten – häufig jüngere Befragte – der neue Wohnort Wolfsburg in der Summe nicht so positiv eingeschätzt wird, wie der bisherige Wohnort. Vor allem waren diese Befragten an ihrem früheren Wohnort

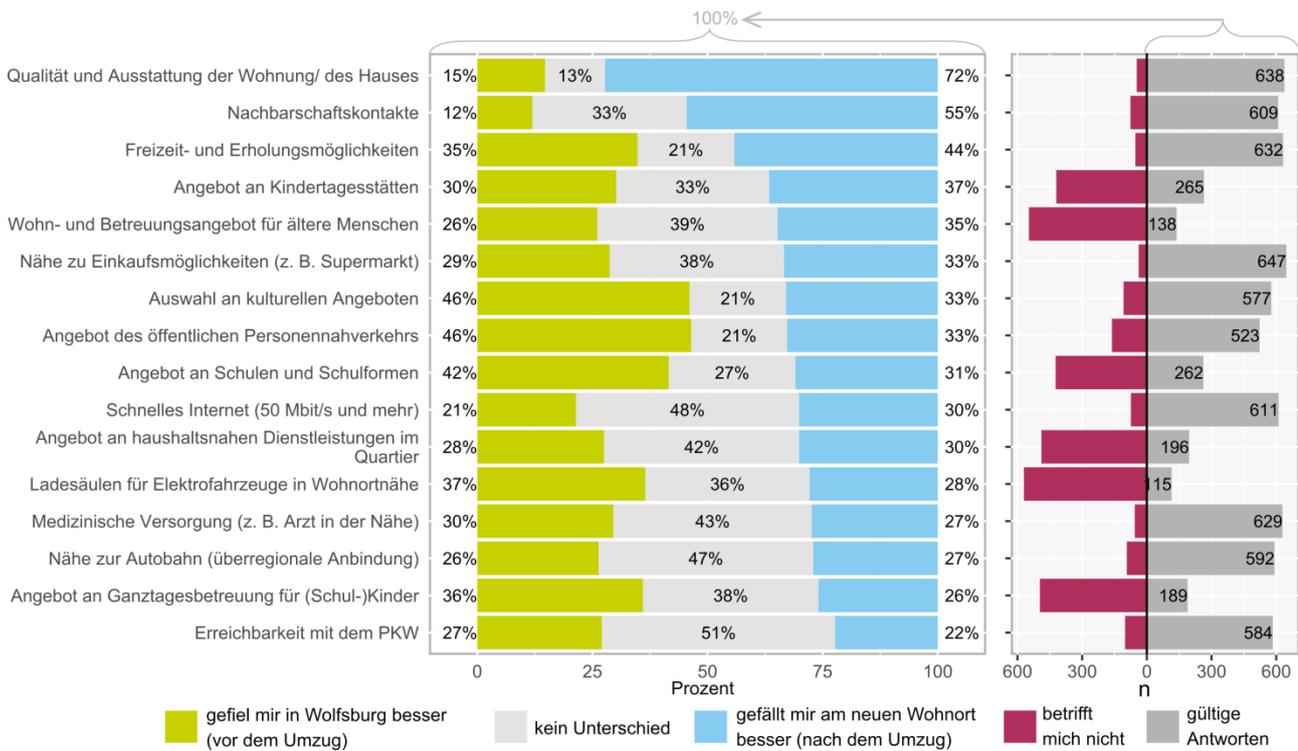
zufriedener mit dem Kultur- und Freizeitangebot sowie dem ÖPNV.

Die Meinungen der ehemaligen Wolfsburger/innen sind in Abb. 76 dargestellt. Die Antworten sind absteigend nach „gefällt mir am neuen Wohnort besser“ sortiert. Für die Wegzüge wird deutlich, dass die Kategorie „Qualität und Ausstattung der Wohnung/des Hauses“ am positivsten zugunsten des neuen Wohnortes bewertet wird. Wird nach der Wohnform differenziert, werden die Werte noch deutlicher: 87% der Eigentümer gefällt die Qualität und Ausstattung der Wohnung/des Hauses am neuen Wohnort besser – immerhin noch 60% der Mieter sehen das auch so.

Anders als bei den Zuzügen, schätzen die weggezogenen Haushalte den Aspekt „Nachbarschaftskontakte“ vor dem Umzug in Wolfsburg schlechter ein, als nach dem Umzug am neuen Wohnort (55% gefällt dieser Aspekt am neuen Wohnort besser). Es gibt jedoch auch einige Faktoren der Wohnumgebung bzw. des Wohnortes, die den Wegzügen mehrheitlich in Wolfsburg besser gefallen haben. Darunter finden sich das kulturelle Angebot (46%), der ÖPNV (46%) sowie das Angebot an Schulen und Schulformen sowie das Angebot an Ganztagsbetreuung (42% bzw. 36%). Dieses Meinungsbild wird insbesondere durch Haushalte geprägt, welche in die ländlichen Umlandlandkreise verzogen sind und insgesamt zu einem größeren Anteil unter den Wegzügen vertreten sind.

Dementsprechend weichen vor allem die Bewertungen von den ca. 30% der ehemaligen Wolfsburger/innen, die in städtische Gebiete verzogen sind, von den Antworten der aller Wegzüge ab. So gefallen dieser Gruppe die Angebote bzw. Gegebenheiten am neuen Wohnort in der Summe deutlich besser als am alten Wohnort. Insbesondere das Kultur- und Freizeitangebot, das Angebot an Schulen und Schulformen sowie der ÖPNV gefallen mehr als 75% der Wegzüge nach Ihrem Umzug in städtische Gebiete besser als vorher. Umgekehrt gibt es nur noch zwei Aspekte, die zumindest von gut einem Drittel dieser Gruppe besser in Wohnort Wolfsburg eingeschätzt wird – die Erreichbarkeit mit dem PKW sowie die Qualität und Ausstattung der Wohnung/des Hauses.

Abb. 76: Vergleich des jetzigen und früheren Wohnortes, der Wohnungsebene sowie der Wohnung – Wegzug



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik  
 \*\*Betrifft mich nicht\*-Angaben sind nicht in der Skala dargestellt. Zur Interpretation der Verhältnisse zeigt das Histogramm auf der rechten Seite die Anzahl gültiger Stimmen (grau), die in die Skala eingeflossen sind.

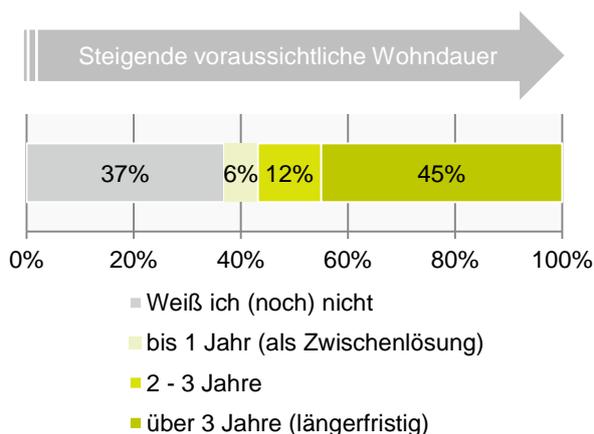
## 9 Pläne für die Zukunft

Nach dem Blick in die Vergangenheit auf die Wohnverhältnisse vor dem Umzug, den Suchprozess und die Wanderungsmotive sowie auf die Wohn- und Lebensverhältnisse nach dem Umzug, steht nun die Zukunft im Fokus. Die Neu-Wolfsburger/innen wurden gefragt, wie lange sie voraussichtlich in Wolfsburg wohnen bleiben. Zudem wurde das Potential eines innerstädtischen Umzugs eruiert. Ehemalige Wolfsburger/innen sollten die Wahrscheinlichkeit einer möglichen Rückkehr in ihre frühere Heimat einschätzen.

### 9.1 Verbleib der Neu-Wolfsburger/innen in Wolfsburg

Unter den Zuzügen bilden sich bezüglich der voraussichtlichen Wohndauer in Wolfsburg zwei große Gruppen heraus (siehe Abb. 77). 37% der Befragten sind noch unschlüssig, wie lange sie in Wolfsburg bleiben werden. 45% dagegen kommen nach Wolfsburg, um hier längerfristig (über 3 Jahre) zu wohnen. Ein kleiner Teil (18%) wusste bereits zum Zeitpunkt der Befragung, dass es sich um einen befristeten Aufenthalt von maximal 3 Jahren handeln wird.

**Abb. 77: Voraussichtliche Wohndauer der Neubürger/innen in Wolfsburg**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

Von den 18- bis unter 25-Jährigen, die vermehrt für Studium und Ausbildung in die Stadt ziehen, gibt nahezu ein Drittel eine begrenzte Wohndauer von maximal drei Jahren an – das sind 13 Prozentpunk-

te mehr als beim Durchschnitt aller Zuzüge. Somit wird also erneut die höhere Mobilität jüngerer Altersklassen deutlich. Bei Zuziehenden, die 50 Jahre oder älter sind, dreht sich das Verhältnis um. 60% dieser Gruppe plant einen dauerhaften Verbleib in Wolfsburg. Erwerben die Neu-Bürger/innen Eigentum, dann geben sie zu 64% an längerfristig in Wolfsburg zu wohnen – Mieter/innen dagegen nur zu weiterhin am alten Wohnort außerhalb Wolfsburgs sehen nur ein Drittel (-12 Prozentpunkte) von ihnen eine Wohndauer von mehr als 3 Jahren vor.

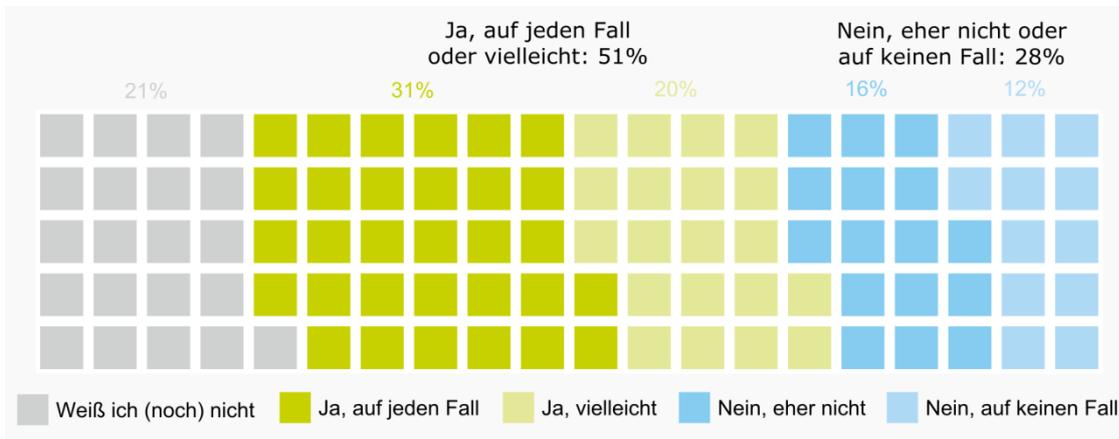
Zusätzlich wurden die Zuzüge nach dem Verbleib in dem jetzt bezogenen Haus bzw. der Wohnung gefragt (siehe Abb. 78). Einerseits kann dadurch eine Einschätzung über die Zufriedenheit mit der bezogenen Wohnung erfolgen, andererseits geben die Antworten eine Annäherung an das Potential folgender innerstädtischer Umzüge. Diese sogenannten Binnenwanderungen machen knapp 40% der jährlichen Wanderungsbewegungen in Wolfsburg aus (2018).

Gut die Hälfte der Befragten gibt an, in der Wohnung/dem Haus wohnen bleiben zu wollen – davon sogar 31% auf jeden Fall. Rund ein Drittel der Befragten sieht dagegen den Bedarf eines weiteren Umzugs. Dieser Anteil ist umso höher, je geringer die geplante Wohndauer in Wolfsburg ist. Planen die Befragten jedoch längerfristig in Wolfsburg zu wohnen, geben 64% von ihnen an, ihre Wohnung/ihr Haus auf jeden Fall oder vielleicht vorerst nicht zu wechseln.

Der Bedarf eines weiteren Umzugs besteht vor allem bei Mietern. Allerdings sind Mieter bei Wohnungsunternehmen/-genossenschaften eher zu einem Verbleib in der jetzigen Wohnung bereit, als solche bei z. B. privaten Vermietern (49% zu 42%). 60% der Eigentümer geben an auf jeden Fall in ihrem Eigenheim zu bleiben, weitere 14% vielleicht.

Die Frage nach der Zufriedenheit mit der neuen Wohnung/dem neuen Haus steht in direktem Zusammenhang zu einem möglichen weiteren Umzug. Diejenigen, die sich einen weiteren Umzug vorstellen können, sind nur zu 22% sehr zufrieden. Bei denen, die in ihrer Wohnung/ihrer Haus bleiben wollen, sind dagegen 63% sehr zufrieden.

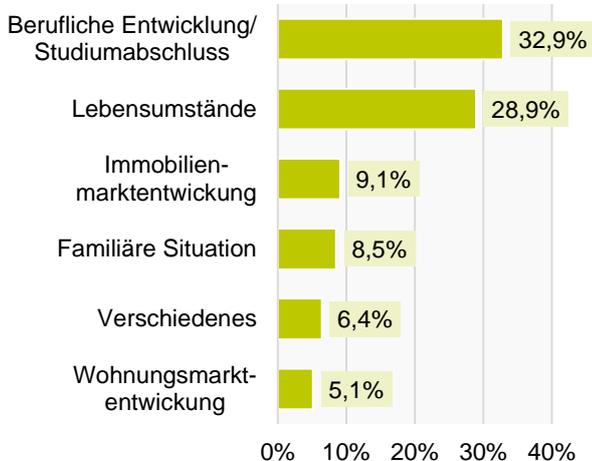
**Abb. 78: Voraussichtliche Wohndauer der Neubürger/innen in der Wolfsburger Wohnung bzw. dem Wolfsburger Haus**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

In diesem Zusammenhang wurden die Haushalte zusätzlich befragt, wovon deren Entscheidung für die Zukunft abhängt. Die Antworten zeichnen ein vielfältiges Bild an verschiedensten Gründen (siehe Abb. 79). Häufig genannt wird die berufliche Entwicklung. Für andere Befragte hängt die zukünftige Entscheidung u. a. von dem Beziehungsstatus, der Familienplanung oder auch dem persönlichen Gesundheitszustand ab. Ebenso einflussgebend scheinen die Immobilienmarktentwicklung und die Wohnungsmarktentwicklung.

**Abb. 79: Wovon hängt die Entscheidung der Zuzüge für ihren Verbleib in Wolfsburg ab? (TOP 6)\***



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

\* Kodierte Freitextangaben der Befragten

Ein genauerer Blick auf die Aussagen der Befragten verdeutlicht zudem Parallelen zu den Gründen der erfolglosen Suche der Wegzüge (siehe Abb. 47). So werden primär im Bereich Immobilien- und Wohnungsmarkt ähnliche Aspekte genannt – der Wunsch nach unterschiedlichen Wohnungsgrößen, mehr Angebote zu einem angemessenen Preis-Leistungs-Verhältnis und passendes Bauland. Einige Zuzüge scheinen zunächst in Miete gezogen zu sein, in Wolfsburg wohnend aber intensiver nach Eigentum zu suchen.

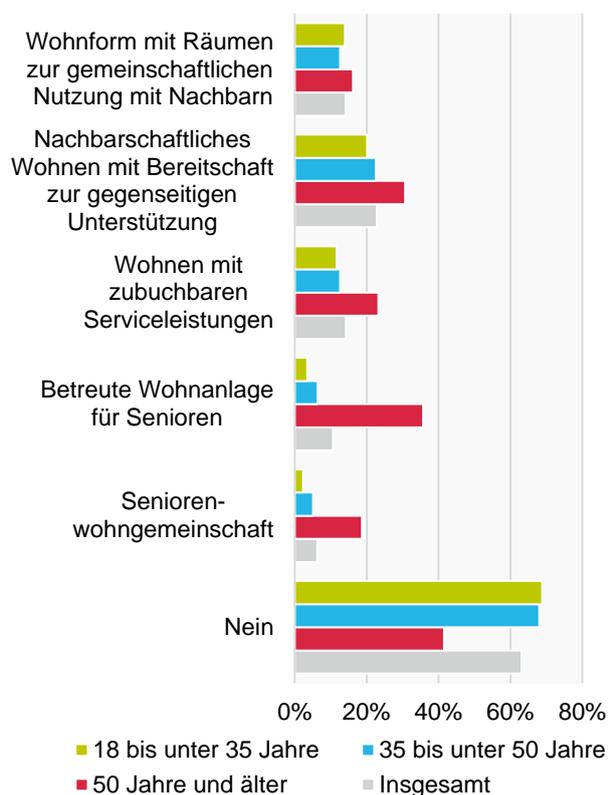
Der dominierende Faktor, von dem ein Verbleib in Wolfsburg abhängt, ist wie schon der Grund für den Umzug nach Wolfsburg, beruflicher Natur. Entweder wird der Verbleib direkt mit dem Arbeitsplatz verknüpft oder vor allem von Jüngeren mit möglichen Studiums- oder Ausbildungsplätzen in Verbindung gebracht. Auch bei dem Faktor Lebensumstände wird deutlich, dass das geringe Durchschnittsalter der befragten Zuzüge sowie der hohe Anteil an Single- und Paar-Haushalten eine entscheidende Rolle spielen. Die Lebensbiographien befinden sich noch in einem frühen Stadium und verlaufen äußerst dynamisch.

Ein immer bedeutender werdender Aspekt für die Zukunft sind alternative Wohnformen. Daher wurde im Rahmen der Wanderungsmotivbefragung 2018 die Chance genutzt, um den Bedarf bei den Zugezogenen zu eruieren.

Alternative Wohnformen sind für insgesamt über 60% der Befragten (noch) nicht relevant (siehe Abb. 80). Hierbei zeigt sich vor allem, dass nahezu

jeweils 70% der Altersgruppen 18 bis unter 35 Jahre und 35 bis unter 50 Jahre, aber lediglich 40% der 50 Jahre und älteren ausschließen alternative Wohnformen zu nutzen die Frage verneinen. Je älter die Befragten desto präsenter scheint das Thema sowie das grundsätzliche Interesse zu sein. Besonders Angebote für Senioren oder Wohnformen, die mit externer oder nachbarschaftlicher Unterstützung einhergehen, können sich die mindestens 50-Jährigen vorstellen zu nutzen. Gesamtheitlich betrachtet, also alle Altersgruppen einbezogen, erfährt die Wohnform „Nachbarschaftliches Wohnen mit Bereitschaft zur gegenseitigen Unterstützung“ am meisten Zuspruch.

**Abb. 80: Können Sie sich vorstellen in alternative Wohnformen zu ziehen?**  
(Mehrfachantworten möglich\*)



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

\*Angaben durch die Anzahl Befragter (N) geteilt, sodass Summenprozente größer 100 möglich sind

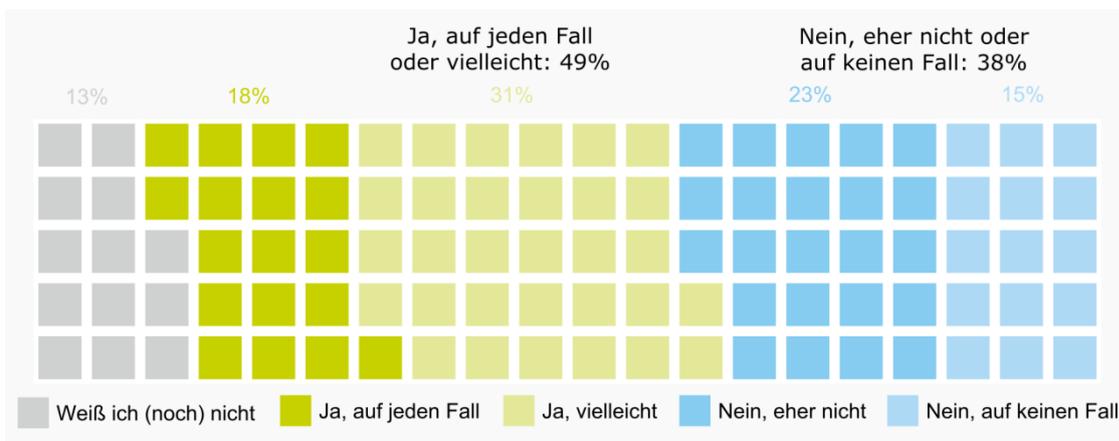
## 9.2 Mögliche Rückkehr von Wegzügen aus Wolfsburg

Die ehemaligen Wolfsburger/innen wurden gefragt, ob sie sich eine Rückkehr nach Wolfsburg vorstellen könnten und wovon diese Entscheidung abhängt. Abb. 81 zeigt, dass mit 49% die Hälfte der Weggezogenen grundsätzlich bereit ist, in Zukunft wieder in Wolfsburg zu leben – davon 18% auf jeden Fall und 31% vielleicht. Nur 15% schließen eine Rückkehr komplett aus, weitere 23% sehen ihre Zukunft eher nicht in Wolfsburg.

Vor allem Familien mit Kindern können sich eine Rückkehr vorstellen (58%). Das sind 9 Prozentpunkte mehr als im Durchschnitt aller Wegzüge. Auch Haushalte, die außerhalb in ein Einfamilien-, Doppel-, Reihenhaus gezogen sind, stehen einer möglichen Rückkehr häufiger positiv gegenüber (54%, +5 Prozentpunkte). Besonders hoch ist der Anteil der potentiellen Rückkehrer/innen zu dem bei denen, die gezielt in Wolfsburg sowie sowohl in als auch außerhalb Wolfsburgs gesucht haben (71% bzw. 63%). Wurde dagegen nur gezielt außerhalb Wolfsburgs gesucht, sinkt der Anteil der potentiellen Rückkehrer/innen auf 34%. Ein weiterer Einflussfaktor ist der Arbeitsort. Liegt dieser am neuen Wohnort, geht der Anteil potentieller Rückkehrer/innen um -7 Prozentpunkte im Vergleich zum Durchschnitt zurück, ist er weiterhin in Wolfsburg, steigt er um 5 Prozentpunkte an.

Neben den beschriebenen Besonderheiten haben vor allem die Quell-Ziel-Beziehungen Einfluss auf eine mögliche Rückkehr. Das in Abb. 82 dargestellte Sankey zeigt auf, wie sich die potentiellen Rückkehrer/innen und Nicht-Rückkehrer/innen auf die Quell- bzw. Zielgebiete verteilen. Bezüglich des früheren Wohnortes in Wolfsburg ist dabei kein unterschiedliches Antwortverhalten zwischen Wegzügen aus den Ortsteilen und in der Kernstadt Wolfsburgs festzustellen. Potentielle Rückkehrer/innen wie auch die Nicht-Rückkehrer/innen kommen zur Hälfte aus der Kernstadt und den Ortsteilen.

Abb. 81: Können sich die Wegzüge in Zukunft vorstellen, wieder nach Wolfsburg zurückzuziehen?



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wandermotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

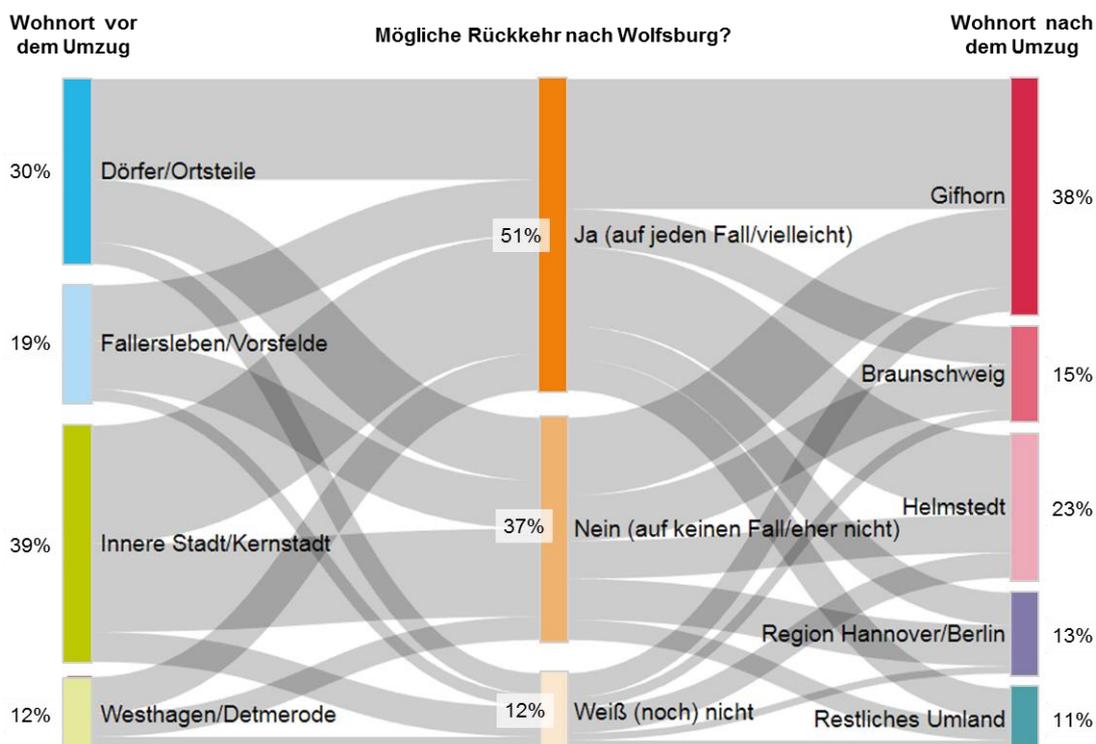
Hinsichtlich der Zielregion der Wegzüge gibt es dagegen durchaus Unterschiede. So teilen sich die gut 50% potentiellen Rückkehrer/innen wie folgt auf die Zielgebiete auf:

- Gifhorn 42% (Anteil an Wanderungen: 38%)
- Helmstedt 25% (23%)
- Braunschweig 12% (15%)

- Region Hannover/Berlin 10% (13%)
- Restliches Umland 10% (11%)

Ist der Wert in Klammern geringer als der Anteil unter den potentiellen Rückkehrer/innen, so sind Haushalte aus diesen Zielregionen überproportional häufig zu einer Rückkehr nach Wolfsburg bereit (Haushalte aus Gifhorn und Helmstedt machen 67% der potentiellen Rückkehrer/innen aus).

Abb. 82: Wegzüge nach dem Wohnort vor und nach dem Umzug sowie dem Rückkehrpotential (in Prozent)\*



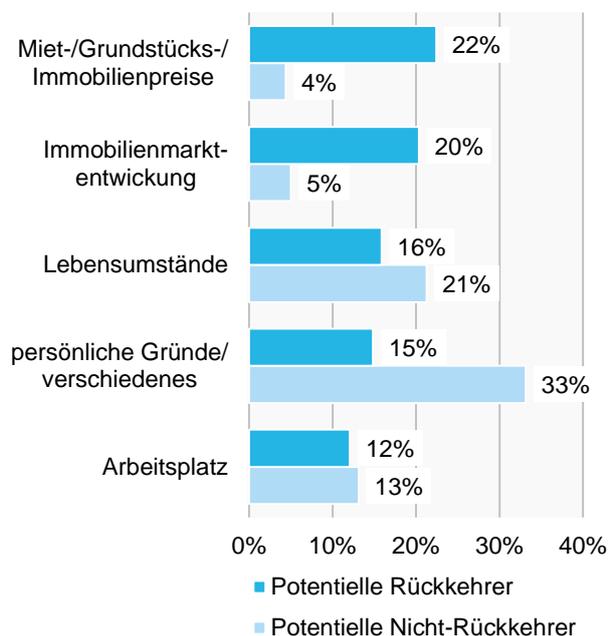
Quelle: Stadt Wolfsburg – Wandermotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

\*Abweichende Werte im Vergleich zu anderen Auswertungen der dargestellten Merkmale durch die gewählte Merkmalskombination verursacht

Umgekehrt ist das Verhältnis dagegen bei denjenigen, die nicht oder eher nicht zurückkehren. Haushalte aus Gifhorn und Helmstedt machen nur 52% dieser Gruppe aus und damit weniger als ihr Anteil an Wanderungen nach der Zielregion (61%).

Somit ist zu festzuhalten, dass Wegzüge in städtische Gebiete eine Rückkehr häufiger ausschließen (51%, +13 Prozentpunkte) und jene, die ins ländliche Umland ziehen sich häufiger eine Rückkehr vorstellen können (56%, +6 Prozentpunkte). Dabei dominieren vor allem die Haushalte aus Gifhorn und Helmstedt, die sich zu einem Viertel auf jedem Fall eine Rückkehr nach Wolfsburg vorstellen können – je ein weiteres Drittel vielleicht. In den restlichen ländlichen Umlandlandkreisen sind weniger Festentschlossene zu finden, dafür ein höherer Anteil, die vielleicht zurückkehren würden.

**Abb. 83: Wovon hängt die Entscheidung der Wegzüge für ihre Rückkehr nach Wolfsburg ab? (TOP 5 aufgeteilt nach potentiellen Rückkehrer/innen und Nicht-Rückkehrer/innen)\***



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wanderungsmotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

\* Kodierte Freitextangaben der Befragten

Die Frage nach der Rückkehr oder Nicht-Rückkehr wurde von den Befragten jedoch an bestimmte Bedingungen geknüpft (siehe Abb. 83). Über alle Wegzüge gesehen macht ein großer Anteil der Befragten die zukünftige Entscheidung abhängig von persönlichen Beweggründen und den jeweiligen Lebensumständen. Häufig werden auch die zukünftige Entwicklung von Preisen sowie die Verfügbarkeit von Miet-, Eigentumsobjekten und Grundstücken angesprochen. Die berufliche Entwicklung ist ebenso einflussgebend.

Relevanter ist an dieser Stelle jedoch die Unterscheidung nach potentieller Rückkehrer/innen und Nicht-Rückkehrer/innen. Für letztere sind vor allem persönliche Gründe sowie ein Bündel von Motiven (33%) entscheidend für ihren Entschluss dauerhaft außerhalb Wolfsburgs zu leben. Dahinter verbergen sich Aspekte, wie das Zusammenziehen mit dem Partner/der Partnerin, die Familienplanung oder der Verlauf des Studiums. Wenn Haushalte sich eine Rückkehr nach Wolfsburg vorstellen können, dann sind für sie aber vor allem finanzielle Fragen zu klären – wie entwickelt sich der Immobilienmarkt und wie sind die Kosten für Mietobjekte, Grundstücke oder Eigentum. Die Befragten wünschen sich ein besseres Preis-Leistungsverhältnis und mehr Grundstückangebote. Es wird aber zugleich die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen deutlich. So schreibt eine Person, die „Wohnungsmarktsituation (unangemessene Preise) hat mich dazu gebracht etwas zu tun, was ich nie wollte (ein Haus kaufen). Sollte sich die allgemeine Preissituation ändern, könnte ich mir vorstellen zu verkaufen und eine Eigentumswohnung zu beziehen [...]“.

Im Fazit lässt sich die zu Beginn aufgestellte These, dass individueller werdende Lebenssituationen und -verläufe zu mehrfachem Umzügen führen durchaus bestätigen. Allerdings sind die Gründe dafür bei Zuzügen und Wegzügen abhängig von der jeweiligen Lebensphase unterschiedlich.



## 10 Schlussfolgerungen

Durch die Befragung von Zuzügen nach und Wegzügen aus Wolfsburg konnte ein umfassendes Bild über das Wanderungsverhalten sowie die Präferenzen und Eigenschaften der umziehenden Haushalte gezeichnet werden. Die in Kapitel 1.2 formulierten Fragestellungen wurden in den vorigen Kapiteln ausführlich beantwortet. Damit verbunden waren folgende vorab formulierte Zielstellungen der Befragung:

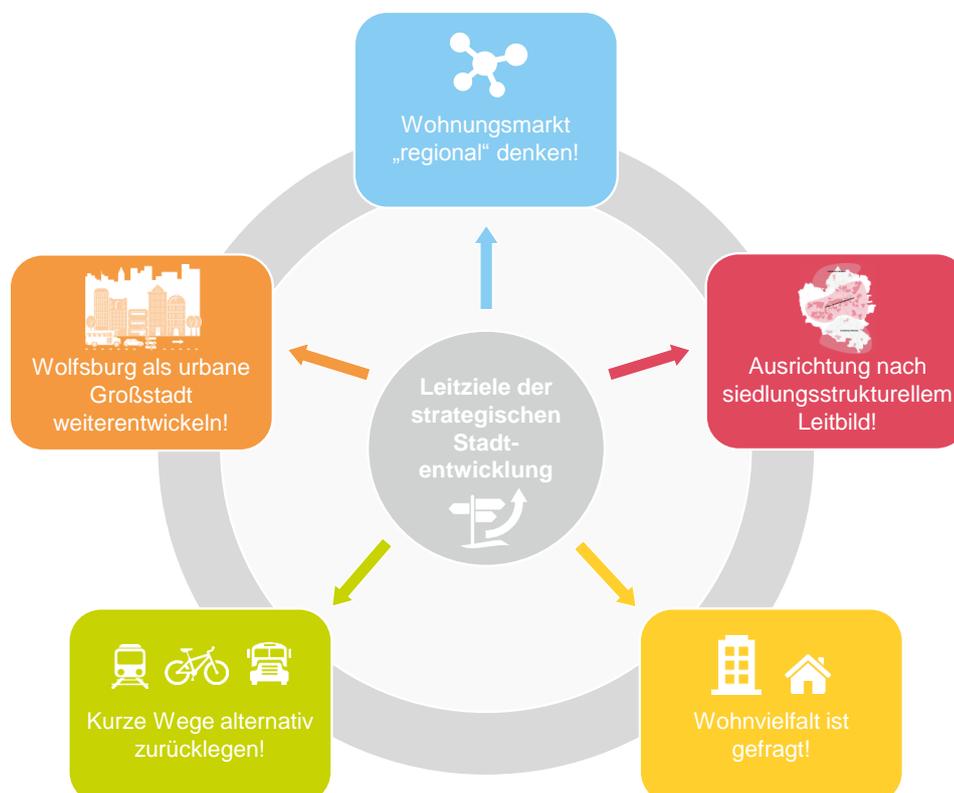
- Anpassung der Wohnbauoffensive durch Berücksichtigung qualitativer und quantitativer Aspekte von Angebot und Nachfrage
- (zielgruppenspezifische) Anpassung des Such-/Vermarktungsprozesses an die Bedürfnisse/Erfahrungen der umziehenden Haushalte
- Entwicklung von Strategien zur Stärkung von Pull- bzw. zum Abbau von Push-Faktoren (Motive und Entscheidungsverläufe)

Zur Erreichung der Ziele muss eine Einbettung der empirisch gesicherten Erkenntnisse aus der Befragung in bestehende Ziele und Strategien der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung erfolgen.

Hieraus ergeben sich fünf Leitsätze für die künftige strategische Wohnstandortentwicklung, die in Abb. 84 dargestellt sind. Wie durch die Visualisierung angedeutet, stehen die fünf Leitsätze nicht losgelöst nebeneinander. Vielmehr bestehen tiefgreifende Abhängigkeiten und somit auch Möglichkeiten positiver Rückkopplungseffekte. Auch wenn diese inneren Verflechtungen der verschiedenen Themen- bzw. Handlungsfelder durch die Wandermotivbefragung tiefergehend identifiziert und erklärt werden konnten, so ergeben sich jedoch auch neue bzw. weitere Fragestellungen, die in Zukunft diskutiert werden müssen.

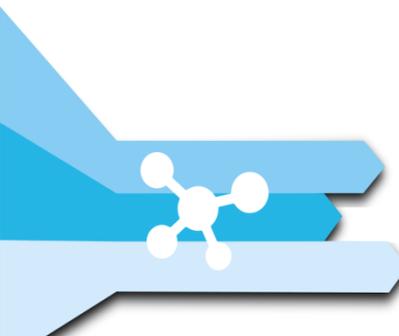
Die Leitziele der strategischen Wohnstandortentwicklung Wolfsburgs werden auf den kommenden Seiten genauer erläutert.

**Abb. 84: Leitziele der strategischen Wohnstandortentwicklung als Resultat bestehender Strategien und den Ergebnissen der Wandermotivbefragung 2018**



Quelle: Stadt Wolfsburg – Wandermotivbefragung 2018 - Auswertung Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik

### WOHNUNGSMARKT „REGIONAL“ DENKEN!



Aus den Ergebnissen der Wandungsmotivbefragung wird ersichtlich, dass der Wohnungsmarkt nicht an der Stadtgrenze Wolfsburgs endet, sondern eine regionale Dimension hat. Dies drückt sich im Umzugsverhalten aus. So bildet Wolfsburg mit den Umlandlandkreisen einen engen Verflechtungsraum, innerhalb dessen der Großteil der Umzüge stattfindet. Dies wird auch dadurch deutlich, dass 30% der befragten Zuzüge bereits schon einmal in Wolfsburg gelebt haben und vor allem aus dem direkten Umland wie Gifhorn oder Helmstedt stammen. Diese sogenannten Rückkehrer/innen, ziehen häufiger in die Ortsteile Wolfsburgs als Neu-Wolfsburger. Die ländlich geprägten Ortsteile Wolfsburgs sind siedlungsstrukturell den Umlandgemeinden häufig ähnlicher als den Stadtteilen der Wolfsburger Kernstadt. So bilden insbesondere für das Segment der Eigenheime die ländlich geprägten Ortsteile mit den Umlandgemeinden einen Wohnungsmarktraum. Angebot und Nachfrage an freistehenden Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser dürfen demzufolge nicht isoliert bis zur Stadtgrenze, sondern müssen in ihrer regionalen Dimension betrachtet werden. Dies verdeutlicht auch das Suchverhalten der Befragten, die sehr häufig sowohl in Wolfsburg als auch im Umland nach Eigentum gesucht haben.

Für die meisten in das ländliche Umland gezogenen Haushalte bleibt Wolfsburg jedoch wichtiger Bezugsort für Arbeiten, soziale Kontakte, Einkaufen und Freizeit. Deutlich wird, dass insbesondere die Infrastruktur Wolfsburgs als Großstadt nachgefragt und nach dem Wegzug weiterhin in Anspruch genommen wird.

Der Markt für Mietobjekte oder Eigentumswohnungen findet vorwiegend in den urbanen Strukturen Wolfsburgs sowie in den befragten städtischen Gebieten wie Braunschweig, Berlin oder der Region Hannover statt. Damit hat dieses Segment andere Bezugsräume und Funktionsweisen als der Markt für Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser.

Es ist also notwendig, Wohnungsmärkte über die gewohnten „Grenzen“ hinaus zu betrachten und zu „denken“.

### **AUSRICHTUNG NACH SIEDLUNGSSTRUKTURELLEM LEITBILD!**

Häufig genannte Gründe für den Wegzug aus Wolfsburg in das ländliche Umland sind die Haushaltsvergrößerung durch Zusammenzug, die Gründung eines eigenen Haushaltes und der Wunsch nach Eigentum, da die bisherige Wohnung/das bisherige Haus zu klein geworden ist. Häufig wählen dabei junge Wolfsburger Familien in der Expansionsphase ein Eigenheim. Da der Preis für gebrauchte Eigenheim-Immobilien seit der angespannten Wohnungsmarktsituation in Wolfsburg, aber teilweise auch im Umland stark gestiegen ist, empfinden viele der Befragten das Preis-Leistungs-Verhältnis der angebotenen Immobilien als nicht angemessen. Aufgrund der preisdämpfenden Baulandpolitik der Stadt Wolfsburg werden städtische Grundstücke vergleichsweise kostengünstig vergeben, so dass es teilweise attraktiver ist neu zu bauen, statt eine gebrauchte Immobilie zu erwerben. Zugleich ist die Ausweisung von Bauland für Einfamilienhausgebiete zurückgegangen, so dass die Nachfrage das Angebot an verfügbaren (insb. städtischen) Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau übersteigt. An dieser Stelle darf jedoch nicht vergessen werden, dass gerade in Ein- und Zweifamilienhausgebieten bestimmter Jahrgänge ein Generationenwechsel stattfinden wird. Die NBank prognostiziert, dass insbesondere im Ein- und Zweifamilienhaussegment aufgrund der demografischen Entwicklung und zunehmenden Haushaltsverkleinerung mittelfristig Leerstände entstehen und auch die ländlichen Gemeinden verstärkt Bedarfe im Geschosswohnungsbau haben werden.<sup>16</sup>

Grundsätzlich hat die Stadt Wolfsburg das Ziel für jede Nachfrage ein passendes Angebot bieten zu können. Gleichzeitig ist es Aufgabe der Stadt siedlungsstrukturell zielgerichtet zu wachsen. Hierbei stellen sich die Fragen: *Wie weit sollen ländliche Strukturen in das Stadtgebiet hineinragen? Wie viel Urbanität verträgt Wolfsburg? Ist eine konkurrierende oder eine ergänzende Flächen- und Wohnungsmarktpolitik mit dem Umland zielführend?*

Im Rahmen des Strukturkonzeptes Siedlungsflächen<sup>17</sup> wurde ein Leitbild für die zukünftige Siedlungsflächenentwicklung Wolfsburgs erarbeitet. Nach diesem siedlungsstrukturellen Leitbild werden im Siedlungsband durch Innenentwicklung und verdichtete Wohnformen urbane Strukturen der Stadt gestärkt. Die Nachfrage nach individuellem bzw. dörflichem Wohnen wird vorwiegend in den ländlich geprägten Ortsteilen Wolfsburgs und in den Umlandlandkreisen bedient. Mit dem Verständnis eines regionalen Wohnungsmarktes wird hierbei mit den Umlandgemeinden eine ergänzende Flächen- und Wohnungsmarktpolitik angestrebt, nicht zuletzt deshalb, da nicht alle Bedarfe bzw. Wünsche nach Baugrundstücken insbesondere für das Eigenheim im Wolfsburger Stadtgebiet realisierbar sind.

<sup>16</sup> vgl. NBank (2019:42 ff.): *Zukunftsfähige Wohnungsmärkte: Perspektiven für Niedersachsen bis 2040*

<sup>17</sup> Ratsbeschluss V2019/1053

### **WOLFSBURG ALS URBANE GROßSTADT WEITERENTWICKELN!**



Die Wanderungsmotivbefragung hat gezeigt, dass der attraktive Arbeitsstandort neben privaten Gründen der Hauptzugsmotor für Wolfsburg ist. Junge gut ausgebildete und hochqualifizierte Menschen ziehen in die Stadt und suchen Wohnraum. Häufig ziehen diese in Mietwohnungen. Wird der Wohnungsbestand betrachtet, fehlen moderne, attraktive Angebote in diesem Segment. Verglichen mit anderen Großstädten ist der Mietanteil in Wolfsburg eher gering bzw. die Eigentümerquote hoch. Hierbei ist die besondere Stadtstruktur Wolfsburgs mit den weitläufigen ländlich geprägten Bereichen zu berücksichtigen. Eine Zielsetzung ist es, die Urbanität im Siedlungsband im Sinne einer Großstadt weiterzuentwickeln. Dies bedeutet wohnungspolitisch, nicht zuletzt aufgrund der begrenzt verfügbaren Wohnbauflächen, eine gewisse Dichte zu erzeugen. Der lange Zeit vernachlässigte Mietwohnungsbau ist neben der Schaffung von Eigentum in dichterem Wohnformen ein wichtiger Baustein der Wohnungsmarktentwicklung.

Neben einem attraktiven Arbeitsstandort als Zuzugsmotor stellt ein nachfrage-rechter Wohnungsmarkt in einem städtischen Umfeld einen wichtigen Standortfaktor dar. Denn Wolfsburg steht im Wettbewerb der Städte um gut ausgebildete und hochqualifizierte Menschen.

### WOHNVIELFALT IST GEFRAGT!

Die Nachfrage nach Wohnraum ist abhängig von der jeweiligen Lebensphase, dem Lebensstil und dem verfügbaren Einkommen eines Haushaltes. Darüber hinaus kann sich die individuelle Lebenssituation im Laufe einer Biografie beispielsweise aufgrund familiärer Veränderungen auch kurzfristig auf den Bedarf an Wohnraum auswirken. So wurden in der Wandermotivbefragung als Auslöser für den Umzug neben beruflichen Gründen sehr häufig private Motive, wie beispielsweise die Vergrößerung oder die Verkleinerung des Haushaltes genannt.

Grundsätzlich ist zu beobachten, dass die Menschen mobiler geworden sind: Berufliche und private Veränderungen in der Lebensbiografie führen dazu, dass häufiger der Arbeits- und Wohnstandort gewechselt wird als früher. Die Wohndauer hat sich in den letzten Jahrzehnten durchschnittlich verkürzt, so dass es häufiger zu Umzügen kommt. Darüber hinaus haben sich jedoch auch die Nachfragemuster verändert. So kommt es häufiger vor, dass zum Beispiel Familienhaushalte in der Expansionsphase von Miete in Eigentum und ältere Haushalte tendenziell etwas häufiger von Eigentum in Miete ziehen. Genauso tritt es jedoch auf, dass bspw. Familien, die vorher in Eigentum gewohnt haben, nach ihrem Umzug zur Miete leben. In Wolfsburg ist jedoch das Angebot an großen Mietwohnungen auch als Alternative zu dem Einfamilienhaus begrenzt. Erst mit der Wohnbauoffensive wurde verstärkt begonnen dieses Segment zu erweitern.

Zudem führen die Pluralisierung der Gesellschaft und die Individualisierung der Lebensstile dazu, dass es eine Vielzahl an Lebensentwürfen und Wohnvorstellungen auch innerhalb einer Nachfragegruppe und unabhängig von Lebensphasen gibt. Die Konsequenz daraus ist, dass sich das Angebot an Wohnraum diversifizieren und das Spektrum an Wohnformen deutlich erweitern muss.

So ist ein Ziel der Wohnbauoffensive, Wohnvielfalt möglichst für alle Nachfragegruppen zu schaffen, d. h. neben Zuzugswilligen und Rückkehrer/innen auch Wolfsburger, die sich gerne innerhalb des Stadtgebietes wohnlich verändern möchten, zu berücksichtigen. Letztere waren nicht Teil der Befragung, machen jedoch 40% der jährlichen Wanderungsbewegungen in Wolfsburg aus.

Wohnvielfalt bedeutet planerisch unterschiedliche Wohnungsgrößen, Wohnformen, Gebäudetypologien, Preiskategorien und Angebote ergänzend zum Wohnungsbestand/-umfeld zu schaffen – und damit zugleich auch den Wohnungsbestand weiter zu entwickeln.

Der Spagat besteht darin, die unterschiedlichen Nachfragewünsche zu erfüllen, aber gleichzeitig siedlungsstrukturell zielgerichtet als Stadt zu wachsen. Neben dem siedlungsstrukturellen Leitbild bilden die Richtlinien der Boden- und Wohnungsbaupolitik einen weiteren wichtigen Handlungsrahmen, um ein preislich differenziertes Wohnungsangebot und eine soziale Durchmischung in den Wolfsburger Stadt- und Ortsteilen sowie Quartieren zu fördern. Dabei wird mithilfe eines Bündels an Instrumenten eine aktive und preisdämpfende Bodenpolitik verfolgt.



### **KURZE WEGE ALTERNATIV ZURÜCKLEGEN!**

Wie verändert sich das Mobilitätsverhalten durch den Umzug? Die Ergebnisse der Befragung bestätigen, dass der Automobilstandort das Mobilitätsverhalten auch nach dem Umzug prägt. Mehr als die Hälfte der weggezogenen Befragten, die zum größten Teil in das ländliche Umland gezogen sind, arbeiten weiterhin in Wolfsburg und nutzen zu 85% das Auto für den Weg zur Arbeit. Bei den weggezogenen Haushalten ist die PKW-Anzahl im Haushalt trotz schon hohem Niveau nochmals angestiegen. Insbesondere Familien mit Kindern verfügen über die meisten Autos.

Auch bei den Zuzügen dominiert der PKW als Transportmittel für den täglichen Arbeitsweg. Jedoch hat sich der Anteil der Autofahrer bei den Neu-Wolfsburger/innen durch den Umzug leicht verringert. Innerhalb der zugezogenen Haushalte, die nach dem Umzug mehr PKW als vorher besitzen, ist der Anteil der im Automobilssektor tätigen Befragten oder Partner besonders hoch. Dabei nutzen die zugezogenen Bürger/innen aus ländlichen Gebieten häufiger als die restlichen Zuzüge das Auto. Sie ändern ihr gewohntes Mobilitätsverhalten kaum. Das Fahrradfahren zur Arbeit wird hingegen von Zuzügen aus städtischen Gebieten bevorzugt. Dies verdeutlicht, wie stark das Mobilitätsverhalten auch von gelerntem Verhalten und Gewohnheiten geprägt ist, dass aber auch der Arbeitgeber nicht unwesentliche Einflussmöglichkeiten hat. Natürlich spielt die räumliche Dimension ebenfalls eine Rolle: Wer in die Innenstadt Wolfsburgs zieht, nutzt häufiger Fortbewegungsmittel wie das Fahrrad/E-Bike, den Bus oder geht zu Fuß zur Arbeit.

Obwohl sowohl die weggezogenen als auch die zugezogenen Befragten angeben, häufiger im Stau zu stehen als vor ihrem Umzug, führt dies nicht zu einer erheblichen Veränderung des Mobilitätsverhaltens. Das Auto bleibt das häufigste genutzte Verkehrsmittel in Wolfsburg. Dabei können die Herausforderungen, die sich aufgrund der einseitigen Verkehrsmittelwahl ergeben, nicht ohne eine Veränderung des Mobilitätsverhaltens gelöst werden.

Vor dem Hintergrund einer sich auch global verändernden Individualisierung, Flexibilisierung, aber auch Vernetzung der Mobilität, muss sich Wolfsburg als Mobilitätsstandort weiterentwickeln. *Wie soll die Mobilität von morgen in Wolfsburg aussehen? Welche globalen Trends und Erfordernisse werden beobachtet, auf die auch Wolfsburg reagieren muss?*

So wird aktuell gemeinsam mit der Stadt, Politik und weiteren Interessensvertretern eine Mobilitätsstrategie erarbeitet, in der es im Kern um die Auseinandersetzung u.a. folgender Fragestellungen geht:

- Welche Ziele möchte Wolfsburg bei der Mobilitätsgestaltung künftig verfolgen?
- Welche Schwerpunkte sollen gesetzt werden?
- Welche Projekte ergeben sich daraus?

Neue Mobilitätsangebote einhergehend mit einer Veränderung des Modal Splits in Richtung attraktiver, moderner, leistungsfähiger und klimaschonender Mobilitätslösungen sind für die Zukunft und Lebensqualität der Stadt unumgänglich. Wolfsburg kann nicht als Stadt und mit der Region wachsen ohne dass sich das Mobilitätsverhalten ändert.



## I Glossar

### Allgemeine Hinweise

Zumeist sind in diesem Bericht in Abbildungen und Tabellen die Ergebnisse als Anteilswerte dargestellt. Die Summe der Anteilswerte ergibt in der Regel 100%. Eine Ausnahme stellen Mehrfachantwortmöglichkeiten dar. Hier werden die Antworten auf die Befragten prozentuiert, sodass die Addition der Einzelwerte in der Regel über 100% ergibt. Keine Angabe oder die weiß nicht Kategorie werden in den meisten Analysen ausgeklammert. Zusätzlich werden bei einigen Sachverhalten Durchschnittswerte berechnet. Diese Werte werden teilweise als Median, teilweise als arithmetisches Mittel dargestellt.

Obwohl die Ergebnisermittlung bei allen erhobenen Merkmalen mit hoher Genauigkeit erfolgt, sind die angeführten Werte in der Regel durch nachfolgende Rundung entstanden. Deswegen können bei der Addition von Einzelwerten in Tabellenzeilen oder -spalten, wo die Gesamtsumme 100 Prozent ergeben müsste, Abweichungen von 100 auftreten. Zudem kann es vorkommen, dass die Summe der Fallzahlen von Teilgruppen nicht den Umfang der Gesamtgruppe ergibt. Dies ist auf fehlende Werte zurückzuführen. Bei der Kreuzung mehrerer bzw. unterschiedlicher Variablen werden die Unterschiede der Summen entsprechend größer.

### Median und arithmetisches Mittel

Diese beiden Werte haben bei nicht völlig symmetrischen Verteilungen sowie Verteilungen mit Ausreißern unterschiedliche Ausprägungen. Aus diesem Grund wird je nach Variable im Bericht auf unterschiedliche Lageparameter zurückgegriffen:

- **Median:** Teilt die geordnete statistische Reihe (alle angegebenen Werte aufsteigend geordnet) in zwei gleichgroße Teile und wird auch Zentralwert genannt. Ober- und unterhalb der mittleren Antwort liegen jeweils 50% der Antworten. Der Median ist unempfindlicher gegenüber Ausreißern in den Antworten als andere Mittelwertberechnungen.
- **Arithmetisches Mittel:** Das arithmetische Mittel entspricht der Summe aller Werte einer Variablen geteilt durch die Anzahl der Untersuchungseinheiten/Fälle (n).

### Äquivalenzeinkommen

Im Fragebogen wurde das Haushaltsnettoeinkommen in Klassen abgefragt. Allerdings lassen sich diese Angaben nur bedingt miteinander vergleichen, da die Haushalte unterschiedlich groß und unterschiedlich zusammengesetzt sind. Der Einkommensbedarf steigt mit der Größe des Haushalts, jedoch nicht proportional. Mithilfe des Äquivalenz- bzw. Haushaltsäquivalenzeinkommens wird das Einkommen im Haushalt anhand einer Bedarfsskala für die Struktur des Haushalts umgerechnet.

Gemäß der aktuellen OECD-Skala erhält die erste erwachsene Person im Haushalt ein Bedarfsgewicht von 1. Weitere erwachsene Personen und Jugendliche, die 14 Jahre und älter sind, erhalten ein Gewicht von 0,5. Haushaltsmitglieder unter 14 Jahren wird ein Gewicht von 0,3 zugewiesen. Somit ergibt sich für einen Einpersonenhaushalt ein Gewicht von 1. Um das gleiche Wohlstandsniveau wie ein Single zu erreichen, benötigt ein Paar mit 2 Kindern unter 14 Jahren ein 2,1 ( $1+0,5+0,3+0,3$ ) mal so großes Haushaltseinkommen, um den gleichen Lebensstandard zu erreichen.

Für die Errechnung eines spitzen Wertes für das Haushaltsäquivalenzeinkommen, wurden die klassierten Angaben zum Haushaltsnettoeinkommen in eine metrische Skala transformiert. Unter der Annahme der Gleichverteilung innerhalb der Klassen – wird jeweils die Klassenmitte als metrischer Wert festgelegt. Die nach oben offene Randklasse bekommt den 1,5-fachen Wert der Kategorienuntergrenze zugewiesen. Analog dazu wird die unterste Einkommensklasse auf das 0,75-fache des rechten Randes gesetzt. Diese Be-

rechnung führt sehr wahrscheinlich zu einer leichten Unterschätzung der unteren Einkommensklassen (linksschief) und zu einer Überschätzung der oberen Einkommensklassen (rechtsschief). Bei den mittleren Klassen ist aber von einer sehr geringen Abweichung auszugehen. Diese Erkenntnis muss in der Interpretation der Ergebnisse berücksichtigt werden. Eine zusätzliche Unschärfe entsteht durch die Selbsteinschätzung der Befragten.

**Gebietseinteilungen – Wohnort in Wolfsburg**

Im Fragebogen wurde der Stadt- bzw. Ortsteil abgefragt, in dem die Befragten vor dem Wegzug bzw. nach dem Zuzug gewohnt haben. Aufgrund notwendiger Mindestfallzahlen für repräsentative Aussagen wurden die Ergebnisse nachträglich auf größere räumliche Aggregate zusammengefasst. Neben den bekannten Einteilungen zu Ortsratsbereichen sowie Kernstadt und Ortsteile wird eine weitere Systematik angewendet. Wie schon bei der Wolfsburger Wanderungsmotivbefragung 2006 wurde eine siedlungsstrukturelle Einteilung vorgenommen, also Stadt- und Ortsteile aufgrund ihrer Ähnlichkeit zusammengefasst:

- Innere Stadt/Kernstadt  
(Alt-Wolfsburg, Eichelkamp, Hageberg, Hellwinkel, Heßlingen, Hohenstein, Klieversberg, Köhlerberg, Kreuzheide, Laagberg, Rabenberg, Rothenfelde, Schillerteich, Stadtmitte, Steimker Berg, Teichbreite, Tiergartenbreite, Wohlberg)
- Dörfer/Ortsteile  
(Almke, Barnstorf, Brackstedt, Ehmen, Hattorf, Hehlingen, Heiligendorf, Kästorf, Mörse, Neindorf, Neuhaus, Nordsteimke, Reislingen, Sandkamp, Sülfeld, Velstove, Warmenau)
- Fallersleben und Vorsfelde
- Westhagen und Detmerode

**Gebietseinteilungen – Wohnort außerhalb Wolfsburgs**

Analog zu den Gebietseinteilungen innerhalb Wolfsburg wurde eine Einteilung für den Wohnort vor dem Zuzug bzw. nach dem Wegzug außerhalb Wolfsburgs vorgenommen. Auf Basis der abgefragten Postleitzahlen konnten kreisfreie Städte und Landkreise ermittelt werden. Die Einteilungen orientieren sich dabei an den Zielgebieten der Wegzüge. Hierbei werden zum Beispiel die Landkreise Gifhorn, Helmstedt, Wolfenbüttel, Peine, Altmarkkreis Salzwedel und Börde sowie die kreisfreien Städte Braunschweig, Salzgitter als Umlandlandkreise zusammengefasst. Die kreisfreie Stadt Berlin sowie die Region Hannover bilden eine eigene Gruppe. Im Ergebnis stehen folgende drei Einteilungen:

Gebietseinteilungen		
Umlandlandkreise (Gifhorn, Braunschweig, Helmstedt, Wolfenbüttel, Peine, Altmarkkreis Salzwedel, Börde, Salzgitter)	Gifhorn, Braunschweig, Helmstedt	Städtisches Gebiet (Braunschweig, Berlin, Region Hannover)
Region Hannover und Berlin	Restliche Umlandlandkreise (Wolfenbüttel, Peine, Altmarkkreis Salzwedel, Börde, Salzgitter)	Ländliches Gebiet (Gifhorn, Helmstedt, restliche Umlandlandkreise)
Ausland	Region Hannover und Berlin	Ausland
Restliches Deutschland	Ausland	Restliches Deutschland
	Restliches Deutschland	

## Haushaltstypen

In der Wandlungsmotivbefragung 2018 wurde die im Bericht verwendete Haushaltstypisierung nicht direkt abgefragt. Die Ableitung der Haushaltstypen erfolgte methodisch über zwei Fragen. Erstens: „Mit welchen Personen leben Sie zusammen?“ und zweitens: „Wie viele Personen aus der entsprechenden Altersgruppe (Sie selbst eingeschlossen) wohnen zurzeit in ihrem Haushalt?“. Als Kinder werden alle Personen unter 18 Jahren definiert. In Großfamilien bzw. Mehrgenerationenhaushalten wohnen neben den Eltern noch weitere erwachsene Personen. Dies können z. B. volljährige Kinder oder Großeltern sein.

Im Ergebnis ergibt sich folgende Systematik:

<b>Familien</b> 2 erwachsene Personen mit mindestens einem im Haushalt lebendem Kind			
<b>in der Expansionsphase</b> 2 erwachsene Personen mit mindestens einem im Haushalt lebendem Kind unter 6 Jahren	<b>in der Konsolidierungsphase</b> 2 erwachsene Personen mit mindestens einem im Haushalt lebendem Kind, wobei alle Kinder mindestens 6 Jahre sind	<b>Großfamilien            (Mehrgenerationenhaushalt)</b> mehr als 2 erwachsene Personen mit mindestens einem im Haushalt lebendem Kind	
<b>Alleinerziehende</b> 1 erwachsene Person mit mindestens einem im Haushalt lebendem Kind			
<b>Paare</b> 2 erwachsene Personen, keine Kinder			
<b>jüngere Paare</b> Befragte/r <u>und</u> zweite Person 18 bis unter 35 Jahre	<b>Paare mittleren Alters</b> Befragte/r <u>oder</u> zweite Person 35 bis unter 50 Jahre	<b>ältere Paare</b> Befragte/r <u>oder</u> zweite Person 50 bis unter 65 Jahre	<b>Rentnerpaare</b> Befragte/r <u>oder</u> zweite Person 65 Jahre und älter
<b>Singles</b> 1 erwachsene Person			
<b>jüngere Singles</b> Befragte/r 18 bis unter 35 Jahre	<b>Singles mittleren Alters</b> Befragte/r 35 bis unter 50 Jahre	<b>ältere Singles</b> Befragte/r 50 bis unter 65 Jahre	<b>Rentnersingles</b> Befragte/r 65 Jahre und älter
<b>Wohngemeinschaften</b> mehr als 2 erwachsene Personen ohne Kinder			

### Kategorisierung der Einzelgründe der Wanderungsentscheidung nach deren Beeinflussbarkeit

Die in Abb. 23 und Abb. 27 für Zu- bzw. Wegzüge aufgeführten Einzelgründe der Entscheidung aus dem bisherigen Wohnort wegzuziehen, wurden wie folgt den Kategorien keine, sehr geringe, gewisse oder gute Beeinflussbarkeit zugeordnet:

Beeinflussbarkeit	Hauptauslöser der Wanderungsentscheidung	Einzelgrund der Wanderungsentscheidung
keine Beeinflussbarkeit	Befragte haben angegeben, nicht gesucht zu haben	
sehr geringe Beeinflussbarkeit	Persönliche Gründe	Wunsch in die Nähe von Verwandten/Freunden zu ziehen
		Rückkehr in den früheren Wohnort
		Grundstück/Haus/Wohnung geerbt
	Berufliche Gründe	Arbeitsplatzwechsel bzw. Beginn o. Ende Studium/Ausbildung Entfernung zur Arbeits- oder Ausbildungsstätte zu groß
gewisse Beeinflussbarkeit	Wohnungsbezogene Gründe	Wohnung/Haus zu klein
		Wohnung/Haus zu groß
		Wohnung/Haus nicht barrierefrei
		Wohnung/Haus unzureichend saniert
		Zu wenig Komfort der Wohnung/des Hauses
	Finanzielle Gründe	Nicht zeitgemäße Ausstattung der Wohnung/des Hauses (z. B. zu langsame Internetanbindung)
		Schlechtes Preis-Leistungs-Verhältnis der Wohnung/des Hauses
	Persönliche Gründe	Haushaltsvergrößerung durch Kinder
		Haushaltsvergrößerung durch Zusammenziehen mit Partner/in oder sonstigen Personen
		Haushaltsverkleinerung z. B. durch Trennung von Partner/in Gründung eines eigenen Haushaltes
Gute Beeinflussbarkeit	Wohnumfeldbezogene Gründe	Lärm oder andere Umweltbeeinträchtigungen
		Wunsch nach Wohnen auf dem Land
		Wunsch nach Wohnen im städtischen Umfeld
		Schlechte Versorgungssituation (z. B. Ärzte, Supermarkt etc.)
		Wunsch nach besserer Nachbarschaft (soziales Umfeld)
	Eigentumserwerb	Wunsch nach Wohneigentum

Da die Befragten mehrere Einzelgründe als ausschlaggebend oder wichtig, aber nicht entscheidend auswählen konnten, erfolgte die Zuordnung zur Kategorie der Beeinflussbarkeit nach folgender Systematik. Befragte erhielten die Kategorie „gute Beeinflussbarkeit“, wenn sie mindestens einen Grund aus der Kategorie „gute Beeinflussbarkeit“ und keine Gründe aus einer darunterliegenden Kategorie (gewisse oder geringe Beeinflussbarkeit) gewählt haben. Wenn sie mindestens einen Grund aus der Kategorie „gewisse Beeinflussbarkeit“ und keine Gründe aus einer darunterliegenden Kategorie (geringe Beeinflussbarkeit) gewählt haben, erhalten sie die Kategorie „gewisse Beeinflussbarkeit“. Entsprechend bleiben noch diejenigen übrig, die mindestens einen Grund aus der Kategorie „sehr geringe Beeinflussbarkeit“ gewählt haben und werden entsprechend zugeordnet.

## II Anhang

## Anhang A Fragebogen Wegzugsbefragung

Seite 1 von 6

## Wanderungsmotivbefragung 2018

Dieser Fragebogen wird maschinell ausgewertet. Beachten Sie bitte folgende Ausfüllanleitung:

- Bitte markieren Sie Ihre Antworten mit einem dünnen schwarzen Stift wie folgt: ○⊗○.
- Wenn Sie eine Antwort korrigieren möchten, füllen Sie bitte das falsch markierte Feld und noch etwas darüber hinaus aus, ungefähr so: ○●⊗.
- Bitte tragen Sie Ziffern so ein: 

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 (nur ganze Zahlen, ohne Nachkommastellen)
- Achten Sie auf die Hinweise beim Ausfüllen des Bogens, die kursiv gehalten sind.
- Wenn Sie keine Angabe machen wollen, lassen Sie entsprechende Felder einfach frei.
- Es werden nur Freitexte innerhalb der vorgegebenen Markierungen erfasst.

## 1. Wohnort vor und nach dem Wegzug

<b>1.1 Wo wohnen Sie zurzeit? Bitte geben Sie die Postleitzahl ihres aktuellen Wohnortes an:</b>	<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px; border: 1px dashed black;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px; border: 1px dashed black;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px; border: 1px dashed black;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px; border: 1px dashed black;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px; border: 1px dashed black;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px; border: 1px dashed black;"></td> </tr> </table>						

## 1.2 In welchem Stadt- bzw. Ortsteil haben Sie vor dem Wegzug in Wolfsburg gewohnt?

<input type="radio"/> Almke	<input type="radio"/> Hageberg	<input type="radio"/> Klieversberg	<input type="radio"/> Rabenberg	<input type="radio"/> Teichbreite
<input type="radio"/> Alt-Wolfsburg	<input type="radio"/> Hattorf	<input type="radio"/> Köhlerberg	<input type="radio"/> Reislingen	<input type="radio"/> Tiergartenbreite
<input type="radio"/> Barnstorf	<input type="radio"/> Hehlingen	<input type="radio"/> Kreuzheide	<input type="radio"/> Rothenfelde	<input type="radio"/> Velstove
<input type="radio"/> Brackstedt	<input type="radio"/> Heiligendorf	<input type="radio"/> Laagberg	<input type="radio"/> Sandkamp	<input type="radio"/> Vorsfelde
<input type="radio"/> Detmerode	<input type="radio"/> Hellwinkel	<input type="radio"/> Mörse	<input type="radio"/> Schillerteich	<input type="radio"/> Warmenau
<input type="radio"/> Ehmen	<input type="radio"/> Heßlingen	<input type="radio"/> Neindorf	<input type="radio"/> Stadtmitte	<input type="radio"/> Wendschott
<input type="radio"/> Eichelkamp	<input type="radio"/> Hohenstein	<input type="radio"/> Neuhaus	<input type="radio"/> Steimker Berg	<input type="radio"/> Westhagen
<input type="radio"/> Fallersleben	<input type="radio"/> Kästorf	<input type="radio"/> Nordsteimke	<input type="radio"/> Sülfeld	<input type="radio"/> Wohltberg

## 1.3 Wie lange haben Sie vor Ihrem Wegzug in Wolfsburg gewohnt?

<input type="radio"/> Weniger als 1 Jahr	<input type="radio"/> 3 bis 4 Jahre	<input type="radio"/> 10 bis 19 Jahre
<input type="radio"/> 1 bis 2 Jahre	<input type="radio"/> 5 bis 9 Jahre	<input type="radio"/> 20 Jahre und mehr

## 1.4 Wie zufrieden waren Sie im Allgemeinen mit Ihrem alten Wohnort und wie zufrieden sind Sie mit Ihrem jetzigen?

	sehr zufrieden	eher zufrieden	eher unzufrieden	nicht zufrieden
mit dem Wohnort Wolfsburg	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
mit Ihrer Wolfsburger Wohnung / Ihrem Wolfsburger Haus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
mit Ihrem jetzigen Wohnort	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
mit Ihrer jetzigen Wohnung / Ihrem jetzigen Haus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

## 2. Gründe für den Wegzug aus Wolfsburg

<b>2.1 Welcher Grund war der Hauptauslöser für Ihre Entscheidung, aus Ihrer Wohnung / Ihrem Haus in Wolfsburg auszuziehen? Bitte wählen Sie <u>nur den wichtigsten Grund</u>.</b>	<input type="radio"/> Persönliche Gründe (z. B. Geburt eines Kindes) <input type="radio"/> Wohnungsbezogene Gründe (z. B. Wohnung zu klein / zu groß) <input type="radio"/> Wohnumfeldbezogene Gründe (z. B. schlechte Versorgungssituation) <input type="radio"/> Berufliche Gründe (z. B. neuer Arbeitsplatz) <input type="radio"/> Eigentumserwerb (z. B. Kauf einer Wohnung / eines Hauses) <input type="radio"/> Finanzielle Gründe (z. B. Wohnung zu teuer) <input type="radio"/> Sonstiger Grund
---	---



Pseudonym

0.1

<b>2.2 Inwieweit spielten die nachfolgenden Punkte eine Rolle bei Ihrer Entscheidung wegzuziehen?</b>			
	ausschlaggebend	wichtig, aber nicht entscheidend	spielte keine Rolle
Haushaltsvergrößerung durch Kinder	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Haushaltsvergrößerung durch Zusammenziehen mit Partner/in oder sonstigen Personen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Haushaltsverkleinerung z. B. durch Trennung von Partner/in	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gründung eines eigenen Haushaltes	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wunsch in die Nähe von Verwandten / Freunden zu ziehen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Rückkehr in den früheren Wohnort	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnung / Haus zu klein	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnung / Haus zu groß	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnung / Haus nicht barrierefrei	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnung / Haus unzureichend saniert	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zu wenig Komfort der Wohnung / des Hauses	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nicht zeitgemäße Ausstattung der Wohnung / des Hauses (z.B. zu langsame Internetanbindung)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Lärm oder andere Umweltbeeinträchtigungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wunsch nach Wohnen „auf dem Land“	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wunsch nach Wohnen im städtischen Umfeld	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Schlechte Versorgungssituation (z. B. Ärzte, Supermarkt etc.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wunsch nach besserer Nachbarschaft (soziales Umfeld)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Schlechtes Preis-Leistungs-Verhältnis der Wohnung / des Hauses	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Entfernung zur Arbeits- oder Ausbildungsstätte zu groß	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Arbeitsplatzwechsel, Beginn bzw. Ende Studium / Ausbildung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wunsch nach Wohneigentum	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Grundstück / Haus / Wohnung geerbt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

### 3. Wohnungs- und Immobiliensuche

#### 3.1 Wo haben Sie nach Ihrer neuen Wohnung / Ihrem Haus / Ihrem Grundstück gesucht?

- sowohl in Wolfsburg als auch außerhalb Wolfsburgs     nur gezielt außerhalb Wolfsburgs  
 nur gezielt in Wolfsburg     nicht gesucht (z. B. Immobilie geerbt)

Wenn Sie **nur gezielt außerhalb Wolfsburgs** gesucht haben, machen Sie bitte **weiter mit Frage 3.4**.  
 Wenn Sie **überhaupt nicht gesucht** haben, machen Sie bitte **weiter mit Frage 4.1**.

#### 3.2 Über welche Wege / Stellen haben Sie in Wolfsburg nach einer Wohnung / einem Haus / einem Grundstück gesucht? (Mehrfachantworten möglich)

- Internetplattformen (z. B. Immobilienscout24)     Wohnungsunternehmen / -genossenschaft     Grundstücksantrag bei der Stadt Wolfsburg  
 Makler     Internetseiten der Stadt Wolfsburg     Private Kontakte  
 Zeitungsanzeige     Firma hat alles organisiert     Sonstige

#### 3.3 Warum war Ihre Suche in Wolfsburg nicht erfolgreich? (Mehrfachantworten möglich)

- unzureichende Ausstattung / Qualität des Angebotes     keine Angebote in bevorzugter Lage  
 schlechtes Preis-Leistungs-Verhältnis des Angebotes     zu lange Wartezeiten  
 Sonstiges:

 Pseudonym

0.2

### 3.4 Was hätte die Stadt Wolfsburg für Ihren Verbleib tun können?



### 3.5 Was haben Sie gesucht?

Eigentum       Miete       beides

### 3.6 Für welche Gebäudetypen haben Sie sich interessiert? (Mehrfachantworten möglich)

Freistehendes Einfamilienhaus  
 Doppel- oder Reihenhäuser  
 Mehrfamilienhaus

### 3.7 Wie lange haben Sie nach Ihrer neuen Wohnung / Ihrem neuen Haus oder Grundstück gesucht?

bis zu 3 Monate       4 - 6 Monate       7 - 12 Monate       13 - 24 Monate       über 24 Monate

### 3.8 Wie viele Wohnungen / Häuser / Grundstücke haben Sie im Laufe Ihrer Suche besichtigt?

	bis 5	6 - 10	11 - 20	mehr als 20	keine
Besichtigungen in Wolfsburg	<input type="radio"/>				
Besichtigungen außerhalb Wolfsburgs	<input type="radio"/>				

### 3.9 Hat sich die Suche in Bezug auf folgende Aspekte aus Ihrer persönlichen Sicht als schwierig erwiesen?

	sehr schwierig	eher schwierig	weniger schwierig	überhaupt nicht schwierig
Auswahl / Angebot	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Preis-Leistungs-Verhältnis	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Lagequalität	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

## 4. Wohnsituation und Lebensumstände vor und nach dem Wegzug

Bitte geben Sie zunächst Ihre Wohnsituation an der bisherigen Wohnung in Wolfsburg an. Auf der folgenden Seite machen Sie bitte Angaben für Ihre jetzige, neu bezogene Wohnung.

(Bitte tragen Sie bei den Zahlenfragen **nur ganze Zahlen, ohne Nachkommastellen** ein.)

### 4.1 Bisherige Wohnung / bisheriges Haus in Wolfsburg (vor dem Wegzug):

a) Wohnform (Ggf. die Ihrer Eltern oder Verwandten, bei denen Sie gewohnt haben)	<input type="radio"/> Eigentümer/in bzw. Miteigentümer/in <input type="radio"/> Mieter/in bei einem Wohnungsunternehmen / -genossenschaft <input type="radio"/> Mieter/in bei einem anderem Eigentümer (z. B. Privat)
b) Gebäudetyp	<input type="radio"/> Freistehendes Einfamilienhaus <input type="radio"/> Doppel- oder Reihenhäuser <input type="radio"/> Mehrfamilienhaus
c) Anzahl Personen im Haushalt - Sie selbst eingeschlossen	<input type="text"/> Personen
d) Anzahl Wohnräume - <u>ohne</u> Küche, Bad, Flur (Z. B. bei einer 1,5 Raum-Wohnung tragen Sie bitte 2 ein.)	<input type="text"/> Räume
e) Wohnfläche - <u>einschließlich</u> Küche, Bad, Flur	<input type="text"/> m <sup>2</sup>
f) Monatliche Kaltmiete bzw. Belastung für Wohneigentum - <u>ohne</u> Heizungs-, Strom- und sonstige Betriebskosten	<input type="text"/> €



Pseudonym

0.3



**4.2 Jetzige Wohnung / jetziges Haus** (nach dem Wegzug):

a) Wohnform (Ggf. die Ihrer Eltern oder Verwandten, bei denen Sie wohnen)	<input type="radio"/> Eigentümer/in bzw. Miteigentümer/in <input type="radio"/> Mieter/in bei einem Wohnungsunternehmen / -genossenschaft <input type="radio"/> Mieter/in bei einem anderem Eigentümer (z. B. Privat)
b) Gebäudetyp	<input type="radio"/> Freistehendes Einfamilienhaus <input type="radio"/> Doppel- oder Reihenhaus <input type="radio"/> Mehrfamilienhaus
c) Handelt es sich um einen Neubau / Erstbezug?	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein
d) Anzahl Personen im Haushalt - Sie selbst eingeschlossen	<input type="text"/> Personen
e) Anzahl Wohnräume - ohne Küche, Bad, Flur (Z. B. bei einer 1,5 Raum-Wohnung tragen Sie bitte 2 ein.)	<input type="text"/> Räume
f) Wohnfläche - <u>einschließlich</u> Küche, Bad, Flur	<input type="text"/> m <sup>2</sup>
g) Monatliche Kaltmiete bzw. Belastung für Wohneigentum - <u>ohne</u> Heizungs-, Strom- und sonstige Betriebskosten	<input type="text"/> €

**4.3 Bitte vergleichen Sie Ihren jetzigen Wohnort mit Ihrer letzten Wohnung bzw. der Wohnumgebung in Wolfsburg: Was gefällt Ihnen am jetzigen Wohnort besser, was hat Ihnen in Wolfsburg besser gefallen?**

	gefällt mir am jetzigen Wohnort besser	gefiehl mir in Wolfsburg besser	kein Unterschied	betrifft mich nicht
Qualität und Ausstattung der Wohnung / des Hauses	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Auswahl an kulturellen Angeboten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Angebot an Kindertagesstätten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Angebot an Schulen und Schulformen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Angebot an Ganztagesbetreuung für (Schul-)Kinder	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohn- und Betreuungsangebot für ältere Menschen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Angebot an haushaltsnahen Dienstleistungen im Quartier (z. B. Putzhilfe, Fahrdienste)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Supermarkt)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Medizinische Versorgung (z. B. Arzt in der Nähe)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Schnelles Internet (50 Mbit/s und mehr)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ladesäulen für Elektrofahrzeuge in Wohnortnähe	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Erreichbarkeit mit dem PKW	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe zur Autobahn (überregionale Anbindung)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nachbarschaftskontakte	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kontakt zu Freunden und Verwandten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Preis-Leistungs-Verhältnis für Wohnung / Haus / Grundstück	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

 Pseudonym

0.4



**4.4 Haben sich mit dem Wechsel des Wohnortes Ihre Verhaltensweisen geändert?**

Bitte kreuzen Sie an, wie häufig folgende Situationen und Tätigkeiten im Vergleich vorher / nachher vorkommen.

	jetzt häufiger	unverändert	jetzt seltener	betrifft mich nicht
Unternehmungen mit Familie oder Freunden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ins Kino, Theater, Museum etc. gehen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Aktivitäten in Vereinen / Gruppen / Organisationen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nutzung von Teilzeitarbeit / Telearbeit	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Im Stau stehen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Benutzung des PKW	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**5. Arbeit, Mobilität und Berührungspunkte mit Wolfsburg****5.1 Wo befindet sich die Arbeits- bzw. Ausbildungsstätte?**

Ihre	<input type="radio"/> am Wohnort	<input type="radio"/> in Wolfsburg	<input type="radio"/> woanders	<input type="radio"/> k. A. möglich
des/der Partners/in	<input type="radio"/> am Wohnort	<input type="radio"/> in Wolfsburg	<input type="radio"/> woanders	<input type="radio"/> k. A. möglich

**5.2 Wie lange sind Sie in Wolfsburg normalerweise zur Arbeits- bzw. Ausbildungsstätte unterwegs gewesen und wie lange brauchen Sie heute (nach dem Wegzug)? Eine Strecke dauert(e) in der Regel ...**

vor dem Wegzug (in Wolfsburg)	<input type="radio"/> weniger als 15 Minuten	<input type="radio"/> 15 bis unter 30 Minuten	<input type="radio"/> 30 bis unter 45 Minuten	<input type="radio"/> 45 bis unter 60 Minuten	<input type="radio"/> 60 Minuten und mehr
nach dem Wegzug	<input type="radio"/> weniger als 15 Minuten	<input type="radio"/> 15 bis unter 30 Minuten	<input type="radio"/> 30 bis unter 45 Minuten	<input type="radio"/> 45 bis unter 60 Minuten	<input type="radio"/> 60 Minuten und mehr

**5.3 Wie sind Sie in Wolfsburg gewöhnlich zur Arbeit gekommen und wie heute (nach dem Wegzug)?**

(Bitte wählen Sie jeweils nur eine Antwort)

vor dem Wegzug (in Wolfsburg)	<input type="radio"/> ausschließlich zu Fuß	<input type="radio"/> mit dem Fahrrad / E-Bike	<input type="radio"/> mit dem PKW
	<input type="radio"/> mit öffentlichen Verkehrsmitteln	<input type="radio"/> kombiniert (z. B. mit Pkw und Bahn)	
nach dem Wegzug	<input type="radio"/> ausschließlich zu Fuß	<input type="radio"/> mit dem Fahrrad / E-Bike	<input type="radio"/> mit dem PKW
	<input type="radio"/> mit öffentlichen Verkehrsmitteln	<input type="radio"/> kombiniert (z. B. mit Pkw und Bahn)	

**5.4 Wie viele PKW haben Sie heute in Ihrem Haushalt bzw. hatten Sie damals in Wolfsburg? (Bitte geben Sie die Anzahl an.)** heute  damals**5.5 In welchen Bereichen gibt es für Ihren Haushalt weiterhin Berührungspunkte mit Wolfsburg?**

	mehrmals die Woche	mehrmals im Monat	einmal im Monat	seltener	nie
Freunde, Verwandte besuchen	<input type="radio"/>				
Kaffeetrinken, Essen gehen oder abends ausgehen	<input type="radio"/>				
Einkaufen, Bummeln	<input type="radio"/>				
Kultur- und Freizeitangebote nutzen	<input type="radio"/>				
Ehrenamt ausüben	<input type="radio"/>				
Am Vereinsleben teilnehmen	<input type="radio"/>				
Sportveranstaltungen besuchen	<input type="radio"/>				
Medizinische Versorgung nutzen	<input type="radio"/>				
Kind/er besuchen Kindertagesstätte	<input type="radio"/>				
Kind/er besuchen Schule	<input type="radio"/>				



Pseudonym

0.5



## 6. Pläne für die Zukunft - Was wäre wenn?

### 6.1 Können Sie sich in Zukunft vorstellen, wieder nach Wolfsburg zurückzuziehen?

- Ja, auf jeden Fall   
  Ja, vielleicht   
  Nein, eher nicht   
  Nein, auf keinen Fall   
  Weiß ich (noch) nicht

### 6.2 Wovon hängt Ihre Entscheidung für die Zukunft ab?



## 7. Angaben zu Ihrer Person und zu Ihrem jetzigen Haushalt

### 7.1 Welches Geschlecht haben Sie?

- männlich   
  weiblich

### 7.2 Bitte geben Sie Ihr Geburtsjahr an:

--	--	--	--

### 7.3 Welchen höchsten beruflichen (Ausbildungs-)Abschluss haben Sie?

- Lehre / (duale) Berufsausbildung   
  Fachschule, Meister/in, Techniker/in   
  Berufsakademie / Fachakademie   
  sonstiger beruflicher Abschluss  
 Fachhochschule   
 Hochschule / Universität   
 Promotion   
 (noch) kein Abschluss

### 7.4 Mit welchen Personen leben Sie zusammen? (Mehrfachantworten möglich)

- (Ehe-)Partner/-in   
 Kinder   
 Eltern / Verwandte   
 Wohngemeinschaft   
 Ich lebe allein

### 7.5 Wie viele Personen aus der entsprechenden Altersgruppe (Sie selbst eingeschlossen) wohnen zurzeit in Ihrem Haushalt? Bitte die jeweilige Anzahl eintragen! Wenn keine Personen in einer Altersgruppe sind, lassen Sie die entsprechenden Kästchen frei.

0 bis 5 Jahre	<input type="text"/> Personen	6 bis 13 Jahre	<input type="text"/> Personen
14 bis 17 Jahre	<input type="text"/> Personen	18 bis 24 Jahre	<input type="text"/> Personen
25 bis 34 Jahre	<input type="text"/> Personen	35 bis 49 Jahre	<input type="text"/> Personen
50 bis 64 Jahre	<input type="text"/> Personen	65 Jahre und älter	<input type="text"/> Personen

### 7.6 Was trifft auf Sie zu? In meinem Haushalt...

- haben alle Personen die deutsche Staatsangehörigkeit.  
 haben einige die deutsche und einige eine andere Staatsangehörigkeit.  
 haben alle eine ausländische Staatsangehörigkeit.

### 7.7 Wie hoch ist das durchschnittliche Haushalts-Nettoeinkommen im Monat insgesamt?

Bitte zählen Sie die €-Beträge sämtlicher Einkommen aller Haushaltsmitglieder zusammen; z. B. Lohn oder Gehalt, Unternehmereinkommen, Rente, Pension, öffentliche Unterstützungen (z. B. Arbeitslosengeld, Sozialgeld, Wohngeld, Kindergeld, Krankengeld, Elterngeld, BAFöG etc.), Einkommen aus Vermietung und Verpachtung.

- unter 500 €   
 500 bis unter 1000 €   
 1000 bis unter 1500 €   
 1500 bis unter 2000 €   
 2000 bis unter 2500 €   
 2500 bis unter 3000 €   
 3000 bis unter 3500 €   
 3500 bis unter 4000 €   
 4000 bis unter 4500 €   
 4500 bis unter 5000 €   
 5000 bis unter 5500 €   
 5500 bis unter 6000 €   
 6000 bis unter 6500 €   
 6500 bis unter 7000 €   
 7000 € und mehr



Pseudonym

0.6

## Anhang B Fragebogen Zuzugsbefragung

Seite 1 von 6

## Wanderungsmotivbefragung 2018

Dieser Fragebogen wird maschinell ausgewertet. Beachten Sie bitte folgende Ausfüllanleitung:

- Bitte markieren Sie Ihre Antworten mit einem dünnen schwarzen Stift wie folgt:   .
- Wenn Sie eine Antwort korrigieren möchten, füllen Sie bitte das falsch markierte Feld und noch etwas darüber hinaus aus, ungefähr so:   .
- Bitte tragen Sie Ziffern so ein:           (nur ganze Zahlen, ohne Nachkommastellen)
- Achten Sie auf die Hinweise beim Ausfüllen des Bogens, die kursiv gehalten sind.
- Wenn Sie keine Angabe machen wollen, lassen Sie entsprechende Felder einfach frei.
- Es werden nur Freitexte innerhalb der vorgegebenen Markierungen erfasst.

## 1. Wohnort vor und nach dem Zuzug

<b>1.1 Wo haben Sie vor Ihrem Zuzug nach Wolfsburg gewohnt? Bitte geben Sie die Postleitzahl Ihres früheren Wohnortes an:</b>	<input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="radio"/> Zuzug aus dem Ausland																									
<b>1.2 Wie lange haben Sie an Ihrem früheren Wohnort gewohnt?</b>																										
<input type="radio"/> Weniger als 1 Jahr <input type="radio"/> 3 bis 4 Jahre <input type="radio"/> 10 bis 19 Jahre <input type="radio"/> 1 bis 2 Jahre <input type="radio"/> 5 bis 9 Jahre <input type="radio"/> 20 Jahre und mehr																										
<b>1.3 Haben Sie vor Ihrem jetzigen Zuzug schon einmal in Wolfsburg gewohnt?</b>																										
<input type="radio"/> Ja, bis zu 2 Jahre <input type="radio"/> Ja, 2 bis 5 Jahre <input type="radio"/> Ja, länger als 5 Jahre <input type="radio"/> Nein																										
<b>1.4 In welchem Stadt- bzw. Ortsteil wohnen Sie zurzeit?</b>																										
<input type="radio"/> Almke <input type="radio"/> Hageberg <input type="radio"/> Klierversberg <input type="radio"/> Rabenberg <input type="radio"/> Teichbreite <input type="radio"/> Alt-Wolfsburg <input type="radio"/> Hattorf <input type="radio"/> Köhlerberg <input type="radio"/> Reislingen <input type="radio"/> Tiergartenbreite <input type="radio"/> Barnstorf <input type="radio"/> Hehlingen <input type="radio"/> Kreuzheide <input type="radio"/> Rothenfelde <input type="radio"/> Velstove <input type="radio"/> Brackstedt <input type="radio"/> Heiligendorf <input type="radio"/> Laagberg <input type="radio"/> Sandkamp <input type="radio"/> Vorsfelde <input type="radio"/> Detmerode <input type="radio"/> Hellwinkel <input type="radio"/> Mörse <input type="radio"/> Schillerteich <input type="radio"/> Warmenau <input type="radio"/> Ehmen <input type="radio"/> Heßlingen <input type="radio"/> Neindorf <input type="radio"/> Stadtmitte <input type="radio"/> Wendschott <input type="radio"/> Eichelkamp <input type="radio"/> Hohenstein <input type="radio"/> Neuhaus <input type="radio"/> Steimker Berg <input type="radio"/> Westhagen <input type="radio"/> Fallersleben <input type="radio"/> Kästorf <input type="radio"/> Nordsteimke <input type="radio"/> Sülfeld <input type="radio"/> Wohltberg																										
<b>1.5 Warum sind Sie genau in diesen Stadt- bzw. Ortsteil gezogen? (Mehrfachantworten möglich)</b>																										
<input type="checkbox"/> Stadt- bzw. Ortsteil hat einen guten Ruf <input type="checkbox"/> Verwandte / Kinder / Freunde wohnen hier <input type="checkbox"/> Mit Partner/in oder Freunden zusammengezogen <input type="checkbox"/> Nähe zur Arbeits- bzw. Ausbildungsstätte <input type="checkbox"/> Wegen dem städtischen / ländlichen Charakter <input type="checkbox"/> Gute Versorgungssituation (z. B. Ärzte, Supermärkte) <input type="checkbox"/> Gute Verkehrsanbindung <input type="checkbox"/> Stadt- bzw. Ortsteil war mir egal <input type="checkbox"/> Andere Gründe <input type="checkbox"/> Wollte eigentlich in folgenden Stadt- bzw. Ortsteil ziehen: <input type="text" value=""/>																										
<b>1.6 Wie zufrieden waren Sie im Allgemeinen mit Ihrem bisherigen Wohnort vor dem Zuzug und wie zufrieden sind Sie mit Wolfsburg?</b>																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>sehr zufrieden</th> <th>eher zufrieden</th> <th>eher unzufrieden</th> <th>nicht zufrieden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>mit Ihrem bisherigen Wohnort</td> <td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td> </tr> <tr> <td>mit Ihrer bisherigen Wohnung / Ihrem bisherigen Haus</td> <td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td> </tr> <tr> <td>mit dem Wohnort Wolfsburg</td> <td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td> </tr> <tr> <td>mit Ihrer Wolfsburger Wohnung / Ihrem Wolfsburger Haus</td> <td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td> </tr> </tbody> </table>		sehr zufrieden	eher zufrieden	eher unzufrieden	nicht zufrieden	mit Ihrem bisherigen Wohnort	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	mit Ihrer bisherigen Wohnung / Ihrem bisherigen Haus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	mit dem Wohnort Wolfsburg	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	mit Ihrer Wolfsburger Wohnung / Ihrem Wolfsburger Haus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	sehr zufrieden	eher zufrieden	eher unzufrieden	nicht zufrieden																						
mit Ihrem bisherigen Wohnort	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																						
mit Ihrer bisherigen Wohnung / Ihrem bisherigen Haus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																						
mit dem Wohnort Wolfsburg	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																						
mit Ihrer Wolfsburger Wohnung / Ihrem Wolfsburger Haus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																						



Pseudonym

0.1

## 2. Gründe für den Wegzug aus Ihrem bisherigen Wohnort

<p><b>2.1 Welcher Grund war der Hauptauslöser für Ihre Entscheidung, aus Ihrer bisherigen Wohnung / Ihrem bisherigen Haus auszuziehen?</b> <i>Bitte wählen Sie nur den wichtigsten Grund.</i></p>	<p><input type="radio"/> Persönliche Gründe (z. B. Geburt eines Kindes)</p> <p><input type="radio"/> Wohnungsbezogene Gründe (z. B. Wohnung zu klein / zu groß)</p> <p><input type="radio"/> Wohnumfeldbezogene Gründe (z. B. schlechte Versorgungssituation)</p> <p><input type="radio"/> Berufliche Gründe (z. B. neuer Arbeitsplatz)</p> <p><input type="radio"/> Eigentumserwerb (z. B. Kauf einer Wohnung / eines Hauses)</p> <p><input type="radio"/> Finanzielle Gründe (z. B. Wohnung zu teuer)</p> <p><input type="radio"/> Sonstiger Grund</p>
---	--

2.2 Inwieweit spielten die nachfolgenden Punkte eine Rolle bei Ihrer Entscheidung aus dem bisherigen Wohnort wegzuziehen?			
	ausschlaggebend	wichtig, aber nicht entscheidend	spielte keine Rolle
Haushaltsvergrößerung durch Kinder	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Haushaltsvergrößerung durch Zusammenziehen mit Partner/in oder sonstigen Personen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Haushaltsverkleinerung z. B. durch Trennung von Partner/in	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gründung eines eigenen Haushaltes	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wunsch in die Nähe von Verwandten / Freunden zu ziehen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Rückkehr in den früheren Wohnort	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnung / Haus zu klein	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnung / Haus zu groß	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnung / Haus nicht barrierefrei	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnung / Haus unzureichend saniert	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zu wenig Komfort der Wohnung / des Hauses	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nicht zeitgemäße Ausstattung der Wohnung / des Hauses (z.B. zu langsame Internetanbindung)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Lärm oder andere Umweltbeeinträchtigungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wunsch nach Wohnen „auf dem Land“	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wunsch nach Wohnen im städtischen Umfeld	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Schlechte Versorgungssituation (z. B. Ärzte, Supermarkt etc.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wunsch nach besserer Nachbarschaft (soziales Umfeld)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Schlechtes Preis-Leistungs-Verhältnis der Wohnung / des Hauses	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Entfernung zur Arbeits- oder Ausbildungsstätte zu groß	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Arbeitsplatzwechsel, Beginn bzw. Ende Studium / Ausbildung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wunsch nach Wohneigentum	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Grundstück / Haus / Wohnung geerbt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

## 3. Wohnungs- und Immobiliensuche

<b>3.1 Wo haben Sie nach Ihrer neuen Wohnung / Ihrem Haus / Ihrem Grundstück gesucht?</b>	
<input type="radio"/> sowohl in Wolfsburg als auch außerhalb Wolfsburgs	<input type="radio"/> nur gezielt außerhalb Wolfsburgs gesucht, aber nur in Wolfsburg etwas gefunden
<input type="radio"/> nur gezielt in Wolfsburg	<input type="radio"/> nicht gesucht (z. B. Immobilie geerbt)
<p><i>Wenn Sie <b>nur gezielt in Wolfsburg</b> gesucht haben, machen Sie bitte <b>weiter mit Frage 3.3</b>.</i></p> <p><i>Wenn Sie <b>überhaupt nicht gesucht</b> haben, machen Sie bitte <b>weiter mit Frage 4.1</b>.</i></p>	

 Pseudonym

0.2

**3.2 Warum war Ihre Suche außerhalb Wolfsburgs nicht erfolgreich?** (Mehrfachantworten möglich)

- unzureichende Ausstattung / Qualität des Angebotes     keine Angebote in bevorzugter Lage  
 schlechtes Preis-Leistungs-Verhältnis des Angebotes     zu lange Wartezeiten  
 Sonstiges:

**3.3 Über welche Wege / Stellen haben Sie in Wolfsburg nach einer Wohnung / einem Haus / einem Grundstück gesucht?** (Mehrfachantworten möglich)

- Internetplattformen (z. B. Immobilienscout24)     Wohnungsunternehmen / -genossenschaft     Grundstücksantrag bei der Stadt Wolfsburg  
 Makler     Internetseiten der Stadt Wolfsburg     Private Kontakte  
 Zeitungsanzeige     Firma hat alles organisiert     Sonstige

**3.4 Was haben Sie gesucht?**

- Eigentum     Miete     beides

**3.5 Für welche Gebäudetypen haben Sie sich interessiert?** (Mehrfachantworten möglich)

- Freistehendes Einfamilienhaus     Doppel- oder Reihenhaus  
 Mehrfamilienhaus

**3.6 Wie lange haben Sie nach Ihrer neuen Wohnung / Ihrem neuen Haus oder Grundstück gesucht?**

- bis zu 3 Monate     4 - 6 Monate     7 - 12 Monate     13 - 24 Monate     über 24 Monate

**3.7 Wie viele Wohnungen / Häuser / Grundstücke haben Sie im Laufe Ihrer Suche besichtigt?**

	bis 5	6 - 10	11 - 20	mehr als 20	keine
Besichtigungen in Wolfsburg	<input type="radio"/>				
Besichtigungen außerhalb Wolfsburgs	<input type="radio"/>				

**3.8 Hat sich die Suche in Bezug auf folgende Aspekte aus Ihrer persönlichen Sicht als schwierig erwiesen?**

	sehr schwierig	eher schwierig	weniger schwierig	überhaupt nicht schwierig
Auswahl / Angebot	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Preis-Leistungs-Verhältnis	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Lagequalität	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**4. Wohnsituation und Lebensumstände vor und nach dem Zuzug**

Bitte geben Sie zunächst Ihre Wohnsituation für die bisherige Wohnung an. Auf der folgenden Seite machen Sie bitte Angaben für Ihre jetzige, neu bezogene Wohnung in Wolfsburg.

(Bitte tragen Sie bei den Zahlenfragen **nur ganze Zahlen, ohne Nachkommastellen** ein.)

**4.1 Bisherige Wohnung / bisheriges Haus** (vor dem Zuzug nach Wolfsburg):

a) Wohnform (Ggf. die Ihrer Eltern oder Verwandten, bei denen Sie gewohnt haben)	<input type="radio"/> Eigentümer/in bzw. Miteigentümer/in <input type="radio"/> Mieter/in bei einem Wohnungsunternehmen / -genossenschaft <input type="radio"/> Mieter/in bei einem anderem Eigentümer (z. B. Privat)
b) Gebäudetyp	<input type="radio"/> Freistehendes Einfamilienhaus <input type="radio"/> Doppel- oder Reihenhaus <input type="radio"/> Mehrfamilienhaus
c) Anzahl Personen im Haushalt - Sie selbst eingeschlossen	<input type="text"/> Personen
d) Anzahl Wohnräume - ohne Küche, Bad, Flur (Z. B. bei einer 1,5 Raum-Wohnung tragen Sie bitte 2 ein.)	<input type="text"/> Räume
e) Wohnfläche - einschließlich Küche, Bad, Flur	<input type="text"/> m <sup>2</sup>



Pseudonym

0.3



f) Monatliche Kaltmiete bzw. Belastung für Wohneigentum - <u>ohne</u> Heizungs-, Strom- und sonstige Betriebskosten	<input type="text"/> €
---	------------------------

#### 4.2 Jetzige Wohnung / jetziges Haus in Wolfsburg (nach dem Zuzug):

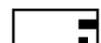
a) Wohnform (Ggf. die Ihrer Eltern oder Verwandten, bei denen Sie wohnen)	<input type="radio"/> Eigentümer/in bzw. Miteigentümer/in <input type="radio"/> Mieter/in bei einem Wohnungsunternehmen / -genossenschaft <input type="radio"/> Mieter/in bei einem anderem Eigentümer (z. B. Privat)
b) Gebäudetyp	<input type="radio"/> Freistehendes Einfamilienhaus <input type="radio"/> Doppel- oder Reihenhäuser <input type="radio"/> Mehrfamilienhaus
c) Handelt es sich um einen Neubau / Erstbezug?	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein
d) Anzahl Personen im Haushalt - Sie selbst eingeschlossen	<input type="text"/> Personen
e) Anzahl Wohnräume - <u>ohne</u> Küche, Bad, Flur (Z. B. bei einer 1,5 Raum-Wohnung tragen Sie bitte 2 ein.)	<input type="text"/> Räume
f) Wohnfläche - <u>einschließlich</u> Küche, Bad, Flur	<input type="text"/> m <sup>2</sup>
g) Monatliche Kaltmiete bzw. Belastung für Wohneigentum - <u>ohne</u> Heizungs-, Strom- und sonstige Betriebskosten	<input type="text"/> €

#### 4.3 Bitte vergleichen Sie Ihren jetzigen Wohnort Wolfsburg mit Ihrer bisherigen Wohnung bzw. der Wohnumgebung: Was gefällt Ihnen in Wolfsburg besser, was hat Ihnen am bisherigen Wohnort besser gefallen?

	gefällt mir in Wolfsburg besser	gefiel mir am bisherigen Wohnort besser	kein Unterschied	betrifft mich nicht
Qualität und Ausstattung der Wohnung / des Hauses	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Auswahl an kulturellen Angeboten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Angebot an Kindertagesstätten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Angebot an Schulen und Schulformen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Angebot an Ganztagesbetreuung für (Schul-)Kinder	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohn- und Betreuungsangebot für ältere Menschen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Angebot an haushaltsnahen Dienstleistungen im Quartier (z. B. Putzhilfe, Fahrdienste)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Supermarkt)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Medizinische Versorgung (z. B. Arzt in der Nähe)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Schnelles Internet (50 Mbit/s und mehr)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ladesäulen für Elektrofahrzeuge in Wohnortnähe	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Erreichbarkeit mit dem PKW	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe zur Autobahn (überregionale Anbindung)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nachbarschaftskontakte	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kontakt zu Freunden und Verwandten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Preis-Leistungs-Verhältnis für Wohnung / Haus / Grundstück	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

 Pseudonym

0.4



**4.4 Haben sich mit dem Wechsel des Wohnortes Ihre Verhaltensweisen geändert? Bitte kreuzen Sie an, wie häufig folgende Situationen und Tätigkeiten im Vergleich vorher / nachher vorkommen.**

	jetzt häufiger	unverändert	jetzt seltener	betrifft mich nicht
Unternehmungen mit Familie oder Freunden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ins Kino, Theater, Museum etc. gehen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Aktivitäten in Vereinen / Gruppen / Organisationen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nutzung von Teilzeitarbeit / Telearbeit	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Im Stau stehen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Benutzung des PKW	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**5. Arbeit und Mobilität**

**5.1 Wo befindet sich die Arbeits- bzw. Ausbildungsstätte?**

Ihre	<input type="radio"/> am alten Wohnort	<input type="radio"/> in Wolfsburg	<input type="radio"/> woanders	<input type="radio"/> k. A. möglich
des/der Partners/in	<input type="radio"/> am alten Wohnort	<input type="radio"/> in Wolfsburg	<input type="radio"/> woanders	<input type="radio"/> k. A. möglich

**5.2 Arbeiten Sie beide oder eine/r von Ihnen im Automobilsektor (z. B. Volkswagen AG, Zulieferer etc.)?**

Ja, ich                       Ja, meine Partnerin / mein Partner                       Ja, wir beide                       Nein

**5.3 Wie lange sind Sie am bisherigen Wohnort normalerweise zur Arbeits- bzw. Ausbildungsstätte unterwegs gewesen und wie lange brauchen Sie heute? Eine Strecke dauert(e) in der Regel ...**

vor dem Zuzug (außerhalb Wolfsburgs)	<input type="radio"/> weniger als 15 Minuten	<input type="radio"/> 30 bis unter 45 Minuten	<input type="radio"/> 60 Minuten und mehr
	<input type="radio"/> 15 bis unter 30 Minuten	<input type="radio"/> 45 bis unter 60 Minuten	
nach dem Zuzug (in Wolfsburg)	<input type="radio"/> weniger als 15 Minuten	<input type="radio"/> 30 bis unter 45 Minuten	<input type="radio"/> 60 Minuten und mehr
	<input type="radio"/> 15 bis unter 30 Minuten	<input type="radio"/> 45 bis unter 60 Minuten	

**5.4 Wie sind Sie am bisherigen Wohnort gewöhnlich zur Arbeit gekommen und wie heute in Wolfsburg? (Bitte wählen Sie jeweils nur eine Antwort)**

vor dem Zuzug (außerhalb Wolfsburgs)	<input type="radio"/> ausschließlich zu Fuß	<input type="radio"/> mit dem Fahrrad / E-Bike	<input type="radio"/> mit dem PKW
	<input type="radio"/> mit öffentlichen Verkehrsmitteln	<input type="radio"/> kombiniert (z. B. mit Pkw und Bahn)	
nach dem Zuzug (in Wolfsburg)	<input type="radio"/> ausschließlich zu Fuß	<input type="radio"/> mit dem Fahrrad / E-Bike	<input type="radio"/> mit dem PKW
	<input type="radio"/> mit öffentlichen Verkehrsmitteln	<input type="radio"/> kombiniert (z. B. mit Pkw und Bahn)	

**5.5 Wie viele PKW haben Sie heute in Wolfsburg in Ihrem Haushalt bzw. hatten Sie damals? (Bitte geben Sie die Anzahl an.)**

heute     damals

**6. Pläne für die Zukunft - Was wäre wenn?**

**6.1 Wie lange werden Sie voraussichtlich in Wolfsburg wohnen bleiben?**

bis 1 Jahr (als Zwischenlösung)                       2 - 3 Jahre                       über 3 Jahre (längerfristig)                       Weiß ich (noch) nicht

**6.2 Werden Sie in Ihrer neuen Wohnung / Ihrem neuen Haus wohnen bleiben?**

Ja, auf jeden Fall     Ja, vielleicht                       Nein, eher nicht                       Nein, auf keinen Fall                       Weiß ich (noch) nicht



Pseudonym

0.5



**6.3 Wovon hängt Ihre Entscheidung für die Zukunft ab?****6.4 Können Sie sich vorstellen in alternative Wohnformen zu ziehen? (Mehrfachantworten möglich)**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Wohnform mit Räumen zur gemeinschaftlichen Nutzung mit Nachbarn | <input type="checkbox"/> Nachbarschaftliches Wohnen mit Bereitschaft zur gegenseitigen Unterstützung |
| <input type="checkbox"/> Wohnen mit zubuchbaren Serviceleistungen                        | <input type="checkbox"/> Betreute Wohnanlage für Senioren  |
| <input type="checkbox"/> Seniorenwohngemeinschaft  | <input type="checkbox"/> Nein  |

**7. Angaben zu Ihrer Person und zu Ihrem jetzigen Haushalt****7.1 Welches Geschlecht haben Sie?**
 männlich     weiblich
**7.2 Bitte geben Sie Ihr Geburtsjahr an:**
   
**7.3 Welchen höchsten beruflichen (Ausbildungs-)Abschluss haben Sie?**

- |  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| <input type="radio"/> Lehre / (duale) Berufsausbildung | <input type="radio"/> Fachschule, Meister/in, Techniker/in | <input type="radio"/> Berufsakademie / Fachakademie | <input type="radio"/> sonstiger beruflicher Abschluss |
| <input type="radio"/> Fachhochschule                   | <input type="radio"/> Hochschule / Universität             | <input type="radio"/> Promotion                     | <input type="radio"/> (noch) kein Abschluss           |

**7.4 Mit welchen Personen leben Sie zusammen? (Mehrfachantworten möglich)**

- 
- (Ehe-)Partner/-in
- 
- Kinder
- 
- Eltern / Verwandte
- 
- Wohngemeinschaft
- 
- Ich lebe allein

**7.5 Wie viele Personen aus der entsprechenden Altersgruppe (Sie selbst eingeschlossen) wohnen zurzeit in Ihrem Haushalt? Bitte die jeweilige Anzahl eintragen! Wenn keine Personen in einer Altersgruppe sind, lassen Sie die entsprechenden Kästchen frei.**

0 bis 5 Jahre	<input type="text"/> Personen	6 bis 13 Jahre	<input type="text"/> Personen
14 bis 17 Jahre	<input type="text"/> Personen	18 bis 24 Jahre	<input type="text"/> Personen
25 bis 34 Jahre	<input type="text"/> Personen	35 bis 49 Jahre	<input type="text"/> Personen
50 bis 64 Jahre	<input type="text"/> Personen	65 Jahre und älter	<input type="text"/> Personen

**7.6 Was trifft auf Sie zu? In meinem Haushalt...**

- 
- haben alle Personen die deutsche Staatsangehörigkeit.
- 
- 
- haben einige die deutsche und einige eine andere Staatsangehörigkeit.
- 
- 
- haben alle eine ausländische Staatsangehörigkeit.

**7.7 Wie hoch ist das durchschnittliche Haushalts-Nettoeinkommen im Monat insgesamt?**

Bitte zählen Sie die €-Beträge sämtlicher Einkommen aller Haushaltsmitglieder zusammen; z. B. Lohn oder Gehalt, Unternehmereinkommen, Rente, Pension, öffentliche Unterstützungen (z. B. Arbeitslosengeld, Sozialgeld, Wohngeld, Kindergeld, Krankengeld, Elterngeld, BAFöG etc.), Einkommen aus Vermietung und Verpachtung.

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <input type="radio"/> unter 500 €           | <input type="radio"/> 2000 bis unter 2500 € | <input type="radio"/> 4000 bis unter 4500 € | <input type="radio"/> 6000 bis unter 6500 € |
| <input type="radio"/> 500 bis unter 1000 €  | <input type="radio"/> 2500 bis unter 3000 € | <input type="radio"/> 4500 bis unter 5000 € | <input type="radio"/> 6500 bis unter 7000 € |
| <input type="radio"/> 1000 bis unter 1500 € | <input type="radio"/> 3000 bis unter 3500 € | <input type="radio"/> 5000 bis unter 5500 € | <input type="radio"/> 7000 € und mehr       |
| <input type="radio"/> 1500 bis unter 2000 € | <input type="radio"/> 3500 bis unter 4000 € | <input type="radio"/> 5500 bis unter 6000 € |   |

Pseudonym

0.6



Stadt Wolfsburg

Porschestraße 49

38440 Wolfsburg

[www.wolfsburg.de](http://www.wolfsburg.de)

[www.wolfsburg.de/wanderungsmotivbefragung](http://www.wolfsburg.de/wanderungsmotivbefragung)